

# VME BELLE VUE GECOORDINEERDE STATUTEN

Gelet op de Wet van 2 juni 2010 (B.S. 28 juni 2010).

De nieuwe Wet is in werking getreden op 1 september 2010 (artikel 19 W. 2 juni 2010).

Artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt door voormelde Wet aangevuld met de volgende bepaling:  
*"De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen."*

Artikel 19, § 2 van de wet van 2 juni 2010 bepaalt:  
*"De syndicus bedoeld in artikel 577-4, § 1, derde lid, 4 van hetzelfde Wetboek legt binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet een aan de artikelen 577-3 tot 577-14 van hetzelfde Wetboek aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering. Voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, is voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist."*

Huidige gecoördineerde tekst van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom werd goedgekeurd in de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars in datum van 9 april 2011.

Dienvolgens luidt de gecoördineerde en aangepaste tekst van de basisakte en het reglement van mede-eigendom voortaan als volgt:

## I. BASISAKTE

Het onderdeel basisakte strictu sensu wordt gehandhaafd in haar bestaande authentieke vorm,.

Evenwel worden alle bepalingen van de basisakte die strijdig zijn met de bepalingen van voormelde wet als opgeheven beschouwd.

## **II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **HOOFDSTUK I – ALGEMEEN**

#### **Art. 1.**

In toepassing van de artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek wordt het zakelijk statuut van het gebouw hiernavolgend vastgelegd.

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9 B.W. tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op huidige basisakte en huidig reglement van mede-eigendom. Deze bepalingen zijn van dwingend recht. Elke bepaling van huidige basisakte en huidig reglement van mede-eigendom welke zou afwijken van de wettelijke bepalingen worden als niet-geschreven beschouwd.

De bepalingen van huidig reglement van mede-eigendom maken deel uit van de statuten, vormen het zakelijk statuut van het gebouw en zijn, samen met de latere wijzigingen, tegenwerpelijk aan alle eigenaars, titularis van zakelijke rechten, huurders en algemeen alle gebruikers van het gebouw, ongeacht de rechtsgrond van het gebruik.

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

Tevens wordt een reglement van orde opgesteld welke het gebruik en genot van het gebouw regelen zonder evenwel het zakelijk statuut van het gebouw te vormen. Tenzij de wet het anders voorschrijft zullen de wijzigingen aan het reglement van orde niet bij authentieke akte dienen te worden vastgelegd.

#### **Art 2.**

Huidig reglement van mede-eigendom en reglement van orde vormen een coördinatie van de oorspronkelijke tekst en haar wijzigingen.

Na vervulling van de wettelijke voorschriften zal de Nederlandse tekst de enige geldende zijn.

### **HOOFDSTUK II – ZAKELIJK STATUUT**

#### **Art. 3.**

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan elke respectieve eigenaar het exclusieve genot heeft en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle privatieven, elk voor hen in de basisakte aangeduide fractie.

**Art 4. Gemene delen:**

Onverminderd de wettelijke bepalingen zijn de gemene delen:

- de grond
- de funderingen, de dragende structuur van het gebouw, de daken en dakgebinten, de buitengevels, de inkomdeuren en inkompoorten, de schoorstenen, luchtkokers.
- de inkomhal, de traphal, de gangen op de diverse verdiepingen, de lift.
- alle muren en wanden die een scheiding vormen tussen twee privatieven of een privaat gedeelte en gemene delen.
- de balkons en terrassen met hun relingen.

Algemeen zijn gemeenschappelijk, alle delen van het gebouw welke niet tot het exclusief en uitsluitend genot van één enkel privaat dienen.

**Art 5. Aandeel in de gemene delen:**

Het aandeel van elk der privatieven in de gemene delen, waaronder de grond wordt hierboven in de basisakte aangeduid. Behoudens uitdrukkelijke andersluidende bepalingen zal elk der privatieven bijdragen in de gemene lasten conform dit aandeel.

**Art 6.**

Gemene delen kunnen niet worden vervreemd, kunnen niet afzonderlijk het voorwerp uitmaken van beslag, hypotheek of algemeen als zakelijke of persoonlijke zekerheid worden aangewend.

Zakelijke zekerheden gevestigd op een privaat strekken zich eveneens uit tot de aandelen van dat privaat in de gemene delen.

**Art 7.**

De privaat delen zijn:

Bevloering en plafonds, binnenmuren, alle deuren, met inbegrip van de inkomdeur van het privaat, alle ramen en vensters van het privaat, alle openbare nutsleidingen en afvoeren vanaf de ingang van de privatieven, de bevloering van de terrassen en balkons en algemeen alles wat exclusief dient tot het gebruik van één privaat en dat niet uitdrukkelijk als gemeenschappelijk is aangeduid.

Elk privaat heeft, ten titel van onvervreemdbaar zakelijk recht, het exclusief gebruik en genot van de terrassen en balkons welke aan het privaat grenzen; deze terrassen en balkons samen met hun borstweringen en relingen zijn evenwel gemeenschappelijke delen.

### **HOOFDSTUK III ALGEMENE VERGADERING**

**Art 8.**

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 privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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.

#### Art 9.

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

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

#### Art 10.

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 of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Ieder lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

#### Art 11

De dagorde van de algemene vergadering wordt bepaald door de syndicus, aangevuld met punten die worden aangebracht door de individuele eigenaars of de raad van mede-eigendom.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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.

Bij stilzitten van de syndicus wordt de dagorde bepaald door diegene die de vergadering bijeenroept.

Er kan enkel worden beraadslaagd over punten die op de dagorde zijn vermeld.

#### Art 12.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

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

#### Art 13.

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

#### Art 14.

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.

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.

#### Art 15.

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

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

#### Art 16.

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

#### Art 17.

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

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

**Art 18.**

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 19.**

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de Beslissingen genomen op deze algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

**Art 20.** De algemene vergadering beslist :

1 °bij meerderheid van drie vierden 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;

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

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° B.W. bedoelde daden.

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

2<sup>o</sup> 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.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

Art 21.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

Art 22.

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.

Art 23.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

- Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van



het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in art 22, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

- Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Elke beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

## **HOOFDSTUK IV - BEHEER**

### **Afdeling I. Syndicus**

#### **Art 24**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid der stemmen.

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

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en

het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.  
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### Art 25. Bevoegdheid

Onverminderd de bevoegdheden die hem door andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

- De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Indien de betekening van een dagvaarding of exploit niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.
- De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 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.
- Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

- Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, desgevallend via een internetsite voor zover de algemene vergadering zulks beslist;
- Desgevallend, het post interventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, d ), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- De lijsten van de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- 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 rekeningstelsel.

- 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

#### Art 26.

De benoeming van de syndicus geschiedt intuïtu personae.

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

#### Art 27.

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.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

### **Afdeling II – Raad van Mede-eigendom**

#### Art 28.

Door de algemene vergadering wordt een raad van mede-eigendom verkozen. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### Art 29.

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering bestaat de raad van mede-eigendom uit zeven leden.

Indien er minder of ten hoogste evenveel kandidaten zijn dan te begeven plaatsen worden zij allen geacht verkozen te zijn.

Indien er meer kandidaten zijn dan te begeven plaatsen worden de 7 kandidaten met het hoogst aantal stemmen verkozen.

De raad wordt verkozen voor een termijn van ten hoogste 3 jaar.

Wanneer leden van de raad van mede-eigendom ontslag nemen of definitief in de onmogelijkheid verkeren om hun mandaat uit te oefenen, wordt op de eerstvolgende algemene vergadering in hun vervanging voorzien voor de resterende duur van het mandaat van de voorganger.

### **Afdeling III Commissaris van de rekeningen**

#### **Art 30.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks met volstrekte meerderheid een of meerdere commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaars zijn.

De commissarissen verrichten het nazicht van de door de syndicus opgestelde rekeningen en balansen, alsook van de door de syndicus voor rekening van de vereniging der mede-eigenaars verrichte betalingen, uitgevoerde inningen en beheerde activa. Zij hebben ten allen tijde toegang tot alle documenten en bescheiden met betrekking tot het beheer van de Vereniging.

Zij brengen van hun nazicht verslag uit aan de algemene vergadering.

Het verslag van de rekeningcommissaris wordt meegestuurd met de oproeping tot de gewone algemene vergadering.

### **Afdeling IV - Huisbewaarder**

#### **Art. 31**

De algemene vergadering kan beslissen over de aanwerving van een huisbewaarder ten dienste van de vereniging der mede-eigenaars en de voorwaarden van diens aanwerving te bepalen. Behoudens bij hoogdringendheid kan enkel de algemene vergadering beslissen over het ontslag van de huisbewaarder.

De arbeidsovereenkomst met de huisbewaarder zal worden ondertekend door de syndicus welke tevens het eventuele ontslag aan de huisbewaarder zal dienen te betekenen.

De huisbewaarder zal alle bevelen en opdrachten vanwege de syndicus dienen op te volgen.

#### **Art 32.**

De overeenkomst met de huisbewaarder wordt intuïtu personae gesloten, zodat de huisbewaarder zich niet kan laten vervangen of bijstaan voor zijn taak zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de algemene vergadering of, in geval van hoogdringendheid, de syndicus.

#### **Art 33.**

Het is de huisbewaarder ten strengste verboden in het gebouw handel te drijven of een andere beroepsactiviteit uit te oefenen, dan wel in naam van of voor rekening van individuele eigenaars of derden taken te verrichten zonder voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van algemene vergadering of, in geval van hoogdringendheid, de syndicus.

## HOOFDSTUK V - RECHTSVORDERINGEN

### Art 34.

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijke Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

### Art 35.

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

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

### Art 36.

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

### Art 37.

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 de vorderingen 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.

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

#### Art 38.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- 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;
- 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.

#### Art 39.

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

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

In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

#### Art 40.

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 orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

## **HOOFDSTUK VI - ORGANISATIE VAN HET STELSEL VAN HET GEBOUW**

### **Afdeling I: Reglement van orde**

Art 41.

Het reglement van orde bevat de gedragsregels die de goede werking en het evenwichtig gebruik van de gemeenschappelijke diensten en gemeenschappelijke delen van het gebouw regelt.

Het reglement van orde kan zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden bij de syndicus.

Het reglement van orde is tegenstelbaar aan allen die houder zijn van een zakelijk of een persoonlijk recht in het gebouw. Het is derhalve tegenstelbaar aan alle eigenaars, vruchtgebruikers, huurders of elkeen welke op welke rechtsgrond dan ook gebruik maakt van een privaatief in het gebouw.

De algemene vergadering is gerechtigd dit reglement van orde te vervangen, te wijzigen of aan te passen met de meerderheid zoals in de wet bepaald. Deze wijziging dient de publiciteit te bekomen die de wet voorschrijft.

### **Afdeling II: bestemming van de lokalen.**

Art 42.

De appartementen mogen slechts worden gebruikt als woongelegenheden met uitsluiting van elke andere bestemming. Geen van de privaatieven mag worden gebruikt voor het drijven van handel, het uitoefenen van nijverheidsactiviteiten of het stockeren van handels- of industriële goederen of algemeen voor het verrichten van welkdanige professionele activiteit welke hinder kan veroorzaken of bijkomende lasten op het gebruik van de gemene delen met zich meebrengen. Geen van de appartementen zullen mogen gebruikt worden als vergaderzaal, als clubzaal of voor het verlenen van onderwijs, niets uitgezonderd en in het bijzonder dans, schermkunst, turnen, muziek- en zanglessen. In geen van de lokalen zullen openbare verkopen mogen worden verricht noch in het gebouw noch aan de buitenzijde. Dit verbod strekt zich evenzeer uit tot de gerechtelijke openbare verkoop.

Art 43.

Een gedeelte van het gebouw wordt in de basisakte aangeduid als hotel-restaurant. De voor dit doeleinde aangeduide lokalen mogen geheel of gedeeltelijk worden aangewend als hotel, restaurant, tea-room of aanverwante.



Het betrokken gedeelte van het gebouw mag evenwel evenzeer geheel of gedeeltelijk aangewend worden als private woongelegenheden. De bestemmingswijziging van hotel-restaurantfunctie naar private woongelegenheden is niet onderworpen aan de voorafgaande machtiging van de algemene vergadering of andere organen van de vereniging der mede-eigenaars. De bestemmingswijziging geschiedt evenwel op risico en verantwoordelijkheid van de eigenaar, die er zal op toezien dat hij hiervoor de nodige administratieve vergunningen bekomt.

#### Art 44.

Het is toegelaten de verkoop of verhuur van de privatieven aan te kondigen bij middel van ten hoogste één affiche privatief van maximaal 50 cm bij 75 cm aan te brengen op de ramen. Voor het overige is het verboden om op ramen deuren, balkons of overige zichtbare delen van het gebouw welkdanige publiciteit aan te brengen. De algemene vergadering kan beslissen in de inkom van het gebouw of op een andere plaats aan of in het gebouw een bord aan te brengen waarop de verkoop of de verhuur van de privatieven kan worden aangekondigd.

#### Art 45.

Onverminderd hetgeen wordt vermeld met betrekking tot de bergingen mag in het gebouw geen enkele opslagplaats gevestigd worden van welkdanige goederen, tenzij uitdrukkelijk door het reglement of door een latere algemene vergadering toegelaten.

### **Afdeling III, Parkings en garages**

#### Art 46.

De gemeenschappelijke buitenparking is bestemd voor het stationneren van personenwagens toebehorend aan de titularissen of gebruikers van de privatieven. Onder geen beding mag de gemeenschappelijke buitenparking worden aangewend voor enige andere activiteit, zelfs kortstondig, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. Gedurende de schoolvakanties mag maximaal één voertuig per privatief op de betrokken parking worden geplaatst.

#### Art 47.

De garageboxen zijn enkel bestemd voor het stallen van personenauto's, fietsen, bromfietsen, motorfietsen en kleine pleziervaartuigen, met uitsluiting van elke andere bestemming. Het is verboden de garageboxen te gebruiken voor het stockeren gevaarlijke, brandbare, giftige of schadelijke stoffen of goederen.

#### Art 48 Kelders en bergingen

De privatieve kelders zijn enkel bestemd voor het opbergen van huishoudelijke materialen, met uitsluiting van gevaarlijke, brandbare, giftige of schadelijke stoffen.

#### Art 49: Gemeenschappelijke lokalen in de kelders.

Het gemeenschappelijk fietslokaal is enkel bestemd voor het stallen van fietsen met uitzondering van elk ander gebruik. Het fietslokaal is voorzien van fietsshaken. Het gebruik van deze fietsshaken is verplicht. Deze kunnen gehuurd worden bij de syndicus voor een bedrag te bepalen door de algemene vergadering.

Fietsen die in de gemene delen worden gestald die niet op de hiervoor bestemde fietshaken werden aangebracht mogen door de syndicus worden verwijderd en vernietigd.

Art 50:

Het gemeenschappelijk vuilnislokaal mag uitsluitend aangewend worden voor het onderbrengen van huishoudelijk afval. Bij het gebruik van het vuilnislokaal dient eenieder de wettelijke en reglementaire voorschriften en de beslissingen van de algemene vergadering te respecteren.

#### **Afdeling IV: Wijzigingen van de privatieven.**

Art 51.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht tot beschikking en genot over zijn privatieve eigendom binnen de grenzen van de wet, de basisakte, het reglement van medeëigendom, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergaderingen. Onder deze beperking is het de eigenaar toegelaten zijn privaat naar goeddunken aan te wenden en in te richten. Inrichtingswerken of verbouwingen welke de dragende structuur of andere gemene delen raken mogen slechts worden uitgevoerd mits voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering.

Art 52.

Het is verboden in de privatieven werken of verbouwingen uit te voeren welke het uitzicht, de stijl en de harmonie van het gebouw raken. Eén en ander geldt onverminderd voor de ingangseuropen of poorten van de privatieven, de ramen, luiken en algemeen alle delen zichtbaar van op de buitenzijde of vanuit de gemene delen van het gebouw zoals de binnenhals etc. zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering.

Art 53.

De algemene vergadering is gerechtigd om een eenvormig model van zonweringen, luiken, gordijnen, overgordijnen en dergelijke te bepalen.

Art 54.

Het is de privatieve eigenaars toegelaten openbare nutsvoorzieningen in hun appartement aan te brengen. Het plaatsen van de leidingen van deze openbare nutsvoorzieningen in de gemene delen is evenwel aan de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering onderworpen.

Art 55.

Wanneer meerdere aan elkaar palende privatieven eigendom zijn van dezelfde titularis is deze gerechtigd om de nodige werken uit te voeren om deze te laten corresponderen mits eerbiediging van de ander bepalingen met betrekking tot uitvoering van werken. Betrokken privatieven blijven evenwel afzonderlijk bestaan, de juridische samenvoeging van privatieven is aan de uitdrukkelijke machtiging van de algemene vergadering onderworpen.

## **Afdeling V - Onderhoud**

### **Art 56.**

De schilderwerken aan de gemeenschappelijke delen evenals de schilderwerken en onderhoudswerken aan de ramen, toegangsdeuren en andere vanuit de gemene delen of de openbare weg zichtbare gedeelten van de privatieven zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld door de algemene vergadering. De werken uit te voeren aan privatieve gedeelten welke het uitzicht van het gebouw aanbelangen zullen worden uitgevoerd na beslissing door de algemene vergadering door een onderneming aan te duiden door de algemene vergadering en volgens de modaliteiten door deze vastgelegd, op zodanige wijze dat het verzorgd en uniform uitzicht van het gebouw wordt bewaard.

Wanneer een privatieve eigenaar in gebreke blijft aan de privatieve gedeelten de nodige onderhoudswerken uit te voeren om het harmonisch uitzicht van het gebouw te bewaren zullen deze werken worden uitgevoerd door de vereniging der mede-eigenaars op kosten van de in gebreke blijvende mede-eigenaar zonder dat voorafgaande machtiging of voorafgaande ingebrekestelling hiervoor noodzakelijk weze. De eigenaar van elk privaat zal moeten waken over het correcte onderhoud van de in het privaat aanwezig zijnde apparaten of installaties. Individuele gasinstallaties welke zich in een privaat bevinden zullen periodiek door een erkend organisme dienen te worden nagezien en onderhouden conform de wettelijke en reglementaire vereisten.

## **HOOFDSTUK VII: REGLEMENT VAN ORDE**

### **Art 57.**

De gemene delen, de trappen, gangen etc. dienen ten allen tijde integraal vrij gelaten te worden. Er mag derhalve in de gemeenschappelijke delen nooit welkdanig voorwerp opgehangen of geplaatst worden, zelfs tijdelijk.

De syndicus is gerechtigd om elk voorwerp dat door een eigenaar of een gebruiker van een privaat in de gemeenschappelijke delen wordt geplaatst op kosten van de titularis van het betrokken privaat te verwijderen en op diens kosten in bewaring te laten nemen.

De gemeenschappelijke delen mogen niet worden gebruikt voor het schoonmaken van aan de titularis of een gebruiker van een privaat toebehorende voorwerpen of goederen.

### **Art 58.**

De algemene vergadering is gerechtigd het gebruik van de liften te reglementeren.

Er mogen geen meubelen of mobiele voorwerpen worden vervoerd met de liften, behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de algemene vergadering of in geval van hoogdringendheid, de syndicus. Bij het binnenbrengen van meubelen, mobiele voorwerpen of bij verhuizingen dient hetzij gebruik gemaakt te worden van de trappen of dient hiervoor een meubellift te worden gebruikt. Alle beschadigingen hierbij aan de gemene delen aangebracht zijn ten laste van de eigenaar van het betrokken privaat, ook al wordt de schade aangebracht door de

huurder of gebruiker van het privaat of door de onderneming belast met de verhuis of het binnenbrengen van de meubelen of mobiele voorwerpen.

**Art 59.**

Het is verboden in het gebouw dieren te houden welke hinder in het gebouw zouden kunnen veroorzaken. Het houden van gebruikelijke huisdieren, is toegelaten ten titel van gedoogzaamheid.

Indien een huisdier de oorzaak is van stoornis in het gebouw door geluid, geur of andere is de syndicus gemachtigd de verwijdering van het dier te vorderen desnoods in rechte, onder verbeurte van een dwangsom, zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering.

**Art 60.**

Er mogen in de gemeenschappelijke delen geen spel- of sportactiviteiten plaatshebben behoudens in de hiertoe specifiek voorziene gemeenschappelijke lokalen en onder de voorwaarden door de algemene vergadering bepaald.

**Art 61.**

De eigenaars en de gebruikers zullen de privatieven dienen te bewonen en te gebruiken als een goed huisvader. Ze zullen er dienen voor te waken dat de rust in het gebouw op geen enkele wijze wordt verstoord. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisie en algemeen van installaties welke muziek of lawaai voortbrengen zijn slechts toegelaten voor zover zij de overige bewoners niet hinderen. In geen geval mag lawaai of muziek gemaakt worden in het gebouw na 22.00 uur en voor 8u30.

**Art 62.**

Het is syndicus en de raad van mede-eigendom toegelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw activiteiten te organiseren of toe te laten van culturele aard mits deze geen hinder of overlast teweegbrengen voor privatieven en de gebruikers van het gebouw.

## **HOOFDSTUK VIII VERVREEMDING EN OVERDRACHT**

**Art 63.**

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

1 °het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal.

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

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

4<sup>o</sup> in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

#### Art 64.

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

2<sup>o</sup> een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3<sup>o</sup> een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4<sup>o</sup> een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Deze documenten worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

#### Art 65.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten voorafgaand aan het verlijden van de akte. De gewone

lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Art 66.

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

Art 67.

De kosten voor de mededeling van de krachtens bovenvermelde bepalingen en de wet te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Art 68.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

Art 69.

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 hypothecaire 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.

#### Art. 70.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars. Indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

## **HOOFDSTUK IX - GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN**

### **Afdeling I – Lasten**

#### Art 71.

Ieder der mede-eigenaars dient bij te dragen in de gemene lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond. Indien een mede-eigenaar de lasten voor zijn persoonlijk gebruik zou verhogen zal hij hiervoor exclusief de lasten dienen te dragen.

#### Art 72. Samenstelling

Zonder dat deze opsomming beperkend weze bestaan de gemeenschappelijke lasten onder meer uit:

- belastingen, bijdragen en taksen onder welke benaming ook waaronder de vereniging van mede-eigenaars of de gemeenschappelijke delen onderworpen zijn.
- onderhoud en herstellingen van de gemene delen van het gebouw, niets uitgezonderd.
- verlichting en verwarming van de gemene delen.
- in voorkomend geval, alle kosten en lasten met betrekking tot de huisbewaarder en de lokalen door de huisbewaarder gebruikt.
- beheerskosten van de gemene delen, vergoeding verschuldigd aan de syndicus en van het personeel gebruikt met betrekking tot de gemene delen, erelonen van architecten, deskundigen, notarissen, advocaten en algemeen beoefenaars van vrije beroepen welke zijn tussengekomen in naam en voor rekening van de vereniging der mede-eigenaars.
- Herstellingen van welke aard dan ook, vernieuwingen, verbeteringen en verfraaiingen aan de gemene delen zowel aan de binnen- en de buitenzijde.
- Premies van alle verzekeringen met inbegrip van de brandverzekeringen en aansprakelijkheidsverzekering,
- alle kosten van onderhoud, herstelling en verbruik met betrekking tot de liften.

Art 73.

De verdeling van de gemeenschappelijke lasten kan enkel worden aangepast door de algemene vergadering mits eerbiediging van de wettelijke grond- en vormvereisten

Art 74. Vereffening

In geval van laattijdige betaling van de lasten conform de afrekening of de fondsoproepen is zonder dat ingebrekestelling vereist is een nalatigheidsintrest verschuldigd van 10 % per jaar. Bovendien zal in voorkomend geval een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 10 % van het niet-betaalde bedrag.

## **Afdeling II - Ontvangsten**

Art 75.

Alle inkomsten welke worden verworven door de gemeenschappelijke delen, komen ten goede aan alle mede-eigenaars conform hun aandeel in de gemene delen waaronder de grond.

## **Afdeling III - Aansprakelijkheid van de vereniging der mede-eigenaars en verzekeringen**

Art 76.

Alle vergoedingen waartoe de vereniging der mede-eigenaars zal veroordeeld worden op grond van haar contractuele of extra contractuele aansprakelijkheid valt ten laste van de vereniging der mede-eigenaars en dient te worden gedragen door elk der mede-eigenaars conform diens aandeel in de gemene delen waaronder de grond.

Eén en ander onverminderd het recht van de algemene vergadering om de schade te verhalen van diegene welke jegens de vereniging der mede-eigenaars door zijn daad of nalatigheid aansprakelijk is voor de schadevergoeding verschuldigd door de vereniging der mede-eigenaars.

Art 77.

Er zal voor het gehele gebouw met inbegrip van de privatieven een verzekering worden afgesloten ter dekking van brand, storm, onweer, ontploffing, waterschade, aansprakelijkheid, verhaal tegen derden en huurverlies en dit alles voor de bedragen te bepalen door de algemene vergadering. Alle premies en lasten voor deze verzekering verschuldigd zullen worden gedragen door de mede-eigenaars conform hun aandeel in de gemene delen waaronder de grond.

De polisvoorwaarden van de betrokken verzekering zijn ter inzage bij de syndicus.

Art 78.

Indien specifieke activiteiten uitgeoefend door de eigenaar of gebruiker van een privaatief leidt tot de verhoging van de premies of lasten aan de verzekering verbonden, zal deze premie en lastenverhoging exclusief ten laste zijn van de eigenaar van het betrokken privaatief, ook wanneer de betrokken activiteit door de basisakte, het reglement van medeëigendom, het reglement van orde of de beslissingen van de algemene vergadering toegestaan werd.



**Art 79.**

Alle vergoedingen verschuldigd ingevolgde schadegevallen binnen het gebouw zullen worden geïnd door de syndicus. Er zal ook dienen rekening te worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers conform de wet.

**Art 80.**

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de uitgekeerde vergoedingen 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.

**Art 81.**

Indien in bepaalde privatieven inrichtings- of verfraaiingswerken worden uitgevoerd welke een verhoging van het risico of een verhoging van het te dekken kapitaal met zich mee brengen, dient de verhoging van de premies en de kosten welke hieruit voortvloeien exclusief te worden gedragen door de betrokken mede-eigenaar. Mutatis mutandis zal de bijkomende vergoeding welke bij een schadegeval door de verzekeringmaatschappij wordt uitgekeerd exclusief ten goede komen van het betrokken privaatief.

**Art 82.**

Er zal verzekering worden afgesloten ter dekking van alle burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw, diens onderdelen en van de raad van mede-eigendom. Eén en ander onverminderd het onderschrijven van alle verzekeringen welke door de wet verplichtend worden opgelegd, waaronder de arbeidsongevallenverzekering voor het door de vereniging der mede-eigenaars tewerkgestelde personeel.

## **HOOFDSTUK X - ONTBINDING EN VEREFFENING**

**Art 83.**

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.

**Art 84.**

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

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

De akte bevat :

- 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;
- 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 van de vereffeningssakte.

Aldus goedgekeurd door de algemene vergadering van 9 april 2011.