

RESIDENTIE LES FAUCONS

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en de wet van twee juni tweeduizend en tien.

Elke bepaling in de statuten die niet overeenstemt met het vermelde wettelijke kader wordt van rechtswege vervangen door de overeenstemmende bepalingen uit de wet.

2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

ARTIKEL 2 : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het gebouw.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen - binnen het kader van het dwingend recht - gewijzigd worden door de algemene vergadering :

a) wat betreft het zakelijk statuut : bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen; behoudens het gedeelte over de toedeling van het aantal aandelen in de gemene delen waar de unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist is.

b) wat betreft het huishoudelijk reglement : bij meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 3 : artistieke eenheid van de residentie

De plannen betreffende de residentie Les Faucons werden opgemaakt door BVBA Studiebureau W. Depicker te 9000

Gent, Eedverbondkaai 185.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer tot de voorlopige oplevering, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van de Residentie Les Faucons heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

De architect zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van de architect.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskenning van de voorgaande bepalingen en dit op verantwoordelijkheid en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, die deze kosten en verantwoordelijkheid eventueel zal kunnen verhalen op nalatige mede-eigenaars.

Wordt als dusdanig beschouwd : de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn, alsmede de constructies inherent aan de stevigheid van het gebouw.

HOOFDSTUK II

VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 4 : vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Les Faucons**".

De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat;

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

ARTIKEL 5 : rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, 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.

2. 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 vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

3. 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.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende 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.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, 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.

6. 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.

7. 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.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

Tegenstelbaarheid.

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.

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw 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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

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

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige 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 zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en dien hen niet konden worden overhandigd.

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

HOOFDSTUK III

ZAKELIJK STATUUT

SECTIE I : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 6 : verdeling in privatieve en gemene delen

Het gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

ARTIKEL 7 : privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen en de daaraan verbonden toebehoren.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zullen slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 8 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een kelder, of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder : de bevoering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de

bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, Wc's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, de schouwen en ventilatieleidingen en -aansluitingen dienende voor 1 appartement tot en met de aansluiting op de centrale koker. In één woord alles wat zich binnen in privaat delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privaat delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, electriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privaat de bevloering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdiensbaarheid van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

ARTIKEL 9 : rechten op privaat delen

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privaat delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaat deel, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privaat delen van anderen.

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privaat delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, en/of er minstens toe bij te dragen dat het extern visueel aspect van het gebouw harmonie en uniformiteit uitstraalt.

De algemene vergadering zal hiervoor het model en richtlijnen goedkeuren.

e) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de kopers.

Het is de eigenaars streng verboden antennes en/of schotelantennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De telefoon-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

ARTIKEL 10 : begrenzing der eigendomsrechten

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaat zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen :

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer;
- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de syndicus, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

In ieder geval zullen deze werken dienen uitgevoerd te worden door een erkend aannemer terzake.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privaat elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

c) muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privaat delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

ARTIKEL 11 : mede-eigendom

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de wet op de mede-eigendom.

ARTIKEL 12 : gemene delen

Gemene delen beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privaat delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

ARTIKEL 13 : gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het gebouw : het dak, de aandelen in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, electriciteit en centrale verwarming, ventilatie, enz... en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de architect van het gebouw.

ARTIKEL 14 : voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op het hieraangehechte plan of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

ARTIKEL 15 : verdeling der gemene delen in aandelen

De gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 16 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte.

ARTIKEL 17 : juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij samen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 18 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de

algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenzeventig en volgende.

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 19 :

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidsvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen, ventilatie en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privaatdelen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 20 :

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers gemachtigd door de syndicus.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

ARTIKEL 21 : recht van toegang tot bergingen

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen te allen tijde de gemeenschappelijke en privaatdelen mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

ARTIKEL 22 :

De vennootschap-bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klank-distributie en andere) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS

ARTIKEL 23 - Algemene vergadering van mede-eigenaars

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering

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

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

ARTIKEL 25 - Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn van drie jaar haar voorzitter die kan herkozen worden.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

ARTIKEL 26 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de residentie gelegen is, ieder jaar, in de maand aangeduid op de eerste algemene vergadering — op

de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De syndicus houdt tevens 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 ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL 27 - bijeenroepingen

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaats vinden.

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

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

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

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

Elk lid van de vereniging 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste 15 dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 28 : agenda

De agenda wordt samengesteld door de syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldend kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 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.

ARTIKEL 29 - vertegenwoordiging - volmachten

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

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 alleen maar gelden voor één algemene vergadering tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan 3 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.

ARTIKEL 30 - aanwezigheidslijst

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal aandelen in de gemene delen,

waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

ARTIKEL 31 - geldigheid van de beslissingen

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

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

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

ARTIKEL 32 - aantal stemmen

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

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.

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

ARTIKEL 33 - meerderheid

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.

Indien de unanimité vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 34 : bijzondere meerderheden

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid bij uitzondering van de hierna vermelde bijzondere meerderheden :

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) 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, onverminderd artikel 577-8/2.

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°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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.

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

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

2 ° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) 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;

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 in het kader van het beheer van het gebouw, en bestemd om gemeenschappelijk te worden

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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 eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

3° bij eenparigheid van stemmen

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, 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.

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 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 de notulen op.

ARTIKEL 35 - notulen - register

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

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

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de voormelde beslissingen op in het register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

Indien de mede-eigenaar de notulen niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

Alle beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in een register 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.

ARTIKEL 36 - Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie/vierden der stemmen beslissen over de oprichting en samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 burgerlijk wetboek.

De raad van mede-eigendom is een tussenorgaan tussen de algemene vergadering en de syndicus. Zij werkt volgens de richtlijnen van de algemene vergadering en houdt hoofdzakelijk toezicht op de wijze waarop de syndicus de besluiten van de algemene vergadering uitvoert.

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

ARTIKEL 37 - commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Deze commissaris ziet namens de vereniging de rekeningen en afrekening van de syndicus na en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording laten doen voorleggen. De rekeningcommissaris kan een lid zijn van de raad van mede-eigendom. Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

SECTIE IV - De syndicus

ARTIKEL 38 : De syndicus

a) Benoeming

De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter, op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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.

Tot syndicus kan niet worden aangesteld: een huurder.

Indien de syndicus is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Er zal een schriftelijke overeenkomst opgemaakt worden tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars die de modaliteiten en termijnen van het mandaat bepaald.

b) Beëindiging

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan, rekening houdende met de verplichtingen voorzien in de contractuele overeenkomst.

Zij kan 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 een 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.

De syndicus zelf kan te allen tijde ontslag nemen mits kennisgeving bij aangetekende brief aan de voorzitter van de algemene vergadering, mits rekening te houden met de contractuele verplichtingen en mits inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maand.

In ieder geval neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat voorzien in zijn contractuele overeenkomst.

Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

c) Bekendmaking

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.

d) Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom 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; 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;

4 ° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5 ° de lijst van de schulden, bedoeld in 577-11 § 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 mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

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

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), 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 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;

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 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;

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 577-11, § 5, 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.

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

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom (met de middelen die hem juridisch zijn toegestaan). Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift,

gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.

Een provisie voor het werkkapitaal zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Indien de provisie ontoereikend mocht blijken in de loop van het werkjaar, kan door de syndicus een bijkomende provisie opgevraagd worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de provisie, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden door de syndicus, zelfs zonder het uitdrukkelijk akkoord vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen tien percent 's jaars.

De opeisbaarheid neemt van rechtswege en zonder verdere aanmaning een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op de uitbetalingsuitnodiging.

Bij dagvaarding zal de in gebreke blijvende eigenaar, bovenop zijn achterstallen, een forfaitaire som van 500 € verschuldigd zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, als tegemoetkoming in de door hem bijkomend veroorzaakte administratieve kosten. Deze som wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijzen (basisindex 1/1/2010).

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de verenging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de in gebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de in gebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Eventuele afgifte van copies of duplicaten van documenten betreffende de mede-eigendom door de syndicus ten privaatieve titel gebeurt mits aanrekening van de administratieve kosten aan de desbetreffende eigenaar.

SECTIE V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten **ARTIKEL 39 - deelname**

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte.

ARTIKEL 40 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere :
(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. de kosten van electriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor electriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;

2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de lift en alle andere gemeenschappelijke technische installaties.

Wat betreft de eventuele gemeenschappelijke abonnementen : deze zullen verdeeld worden over het totaal aantal appartementen, waarbij elk appartement een identiek deel van deze kosten dient te dragen.

8. de honoraria en administratieve kosten van de syndicus met betrekking tot het beheer van het gebouw, worden aangerekend per privaatief.

ARTIKEL 41 : belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaatief eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

ARTIKEL 42 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

ARTIKEL 43 : ontvangsten

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

ARTIKEL 44 : afrekening - provisie - reservefonds

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen tien percent 's jaars.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden door de syndicus, zelfs zonder het uitdrukkelijk akkoord vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Indien in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De syndicus heeft tenslotte alle macht om alleen en zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Bij dagvaarding zal de in gebreke blijvende eigenaar, bovenop zijn achterstallen, een forfaitaire som van 500 € verschuldigd zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, als tegemoetkoming in de door hem bijkomend veroorzaakte administratieve kosten. Deze som wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijzen (basisindex 1/1/2010).

Ten einde syndicus toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie aandeel in gestort worden, te bepalen door de algemene vergadering.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds mits aftrek van de inningkosten.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

ARTIKEL 45 : overdracht van een kavel

§1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris,

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De syndicus die niet tijdig 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.

§2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

§4. De kosten voor de mededeling van de hogervermelde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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 verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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.

Zoals hoger vermeld, blijft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

ARTIKEL 46 : vertaling stukken

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.

SECTIE VI - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 47 - indeling

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

ARTIKEL 48 - Dringende herstellingen

De syndicus, de beheerders, ieder afzonderlijk (en in uitzonderlijke noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te moeten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

ARTIKEL 49 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de syndicus tot twaalfduizendvijfhonderd euro (12.500 euro); welk bedrag jaarlijks indexeerbaar is. Als basisindex wordt deze genomen van de consumptieprijzen van maand januari tweeduizend en tien.

Alle herstellingen boven dit bedrag zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk bijzondere algemene vergadering op dewelke bij gewone meerderheid zal beslist worden aan welke aannemer of ondernemer die werk zal worden toevertrouwd op basis van minstens drie schriftelijke bestekken bevattend omschrijving, prijs, kwaliteit en waarborg.

De syndicus kan hiertoe, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, op kosten van de mede-eigenaars beroep doen op gespecialiseerde vakmensen met het oog op het samenstellen van deze bestekken.

De syndicus kan hiertoe, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

ARTIKEL 50 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 18.

ARTIKEL 51 - wijze van uitvoering

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement. De eigenaar of eventuele volmachtdrager zal op het eerste verzoek van de syndicus toegang verschaffen tot het privaatief.

SECTIE VII - VERZEKERINGEN

ARTIKEL 52 - eerste polis

De eerste brandverzekeringspolis zal door de comparante voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van één jaar. Elke brandverzekeringspolis zal steeds ABEX geïndexeerd.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen aan de polis die zich opdringen.

De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

ARTIKEL 53 - polis

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

ARTIKEL 54 - bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

ARTIKEL 55 - schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 56 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is :

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen. Dit laatste voor wat betreft de privatieve delen, behoudens de schade die berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de vereniging der mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars. Dan wordt

de franchise ten laste gelegd van de nalatige mede-eigenaar.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meeste gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met unanimititeit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 57 - afwijkingen

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken.

Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 58 - huisraad - huur - verhaal van de burens

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

De brandpolis van het gebouw zal voorzien in afstand van verhaal tov derden, bewoners en huurders; tegenover de syndicus en zijn aangestelden en tegenover de aannemers aangeduid door de syndicus.

ARTIKEL 59 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals :

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, natuurrampen, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van elektriciteit.

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van medeëigenaars gelast zijn met onderhoud van gemeenschappelijke delen.

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars of van de vereniging van medeëigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.

d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen (mits betaling van de eventuele administratieve kosten).

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

ARTIKEL 60 - overgangsbepalingen

De comparante moet niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Haar tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuurt of uitbaat.

RESIDENTIE LES FAUCONS

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 1 - algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun recht-hebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van stemmen.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishou-delijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de syndi-cus aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtge-bruikers, enzovoort). Kopies van deze afschriften aan belanghebbenden worden individueel aangerekend.

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

ARTIKEL 2 - onderhoud

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen, deze zullen op gemeenschappelijke kosten worden uitgevoerd door een firma of persoon aan te duiden door de algemene verga-dering en dit om het verzorgd en uniform uitzicht van het gebouw te bewaren, en dit eveneens volgens de modaliteiten zoals hiervoor bepaald.

ARTIKEL 3 - uitzicht

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen. Enige uitzondering

hierop vormen de borden die aangeven dat het betrokken pand te koop of te huur is. Deze dienen aangebracht te worden Aan de binnenkant van de ramen van het betrokken privaatief En

De gordijnen dienen aan de buitenkant wit te zijn.

ARTIKEL 4 - publiciteit

Aan de ingang van de residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de algemene vergadering voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privaatieve ingangsdeur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de algemene vergadering.

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de algemene vergadering.

ARTIKEL 4bis - mededelingen te koop/te huur

Deze mededelingen mogen slechts aangebracht worden aan de binnenkant van de vensters van de privaatieven.

Ze mogen echter de totale oppervlakte van een A2 formaat (420 mm x 594 mm) per privaatief niet overschrijden.

Deze beperking is niet van toepassing voor de eigenaars van de handelsgelijkvloersen en voor de privaatieven, eigendom van de bouwheer, voor zover ze nog niet verkocht werden.

ARTIKEL 5 - gemene delen

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de algemene vergadering aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

ARTIKEL 6 - verdraagzaamheid

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van vijftientwintig euro boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door de maatschappij voor dierenbescherming.

ARTIKEL 7 - Zedelijk gedrag - rust

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk lawaai gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, audio- en videotoeestellen is toegelaten; nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistoringsapparaten, teneinde de ontvangst van de audio- en videotoeestellen der andere bewoners niet te storen.

ARTIKEL 8 - verhuring

De te sluiten huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volledig kennis te hebben.

ARTIKEL 9 - verantwoordelijkheid

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

ARTIKEL 10 - bestemming van de lokalen

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden of voor de uitoefening van een vrij beroep, dit overeenkomstig de standing van het gebouw.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor een vrij beroep of het oprichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

De uitoefening van het beroep mag geen uitzonderlijke hinder meebrengen voor de bewoners van het gebouw.

Ingeval van uitzonderlijk verhoogd gebruik van de gemeenschappelijke delen naar aanleiding van uitgeoefende beroepsactiviteiten, mag de algemene vergadering beslissen de aandelen van dit privaat in de gemeenschappelijke kosten te wijzigen.

ARTIKEL 11 - onderhoud van gemene delen

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

ARTIKEL 12 - Stadswater

De meters voor water zijn individueel.

De kosten voor huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen gedragen worden door iedere mede-eigenaar.

ARTIKEL 13 - electriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor electriciteit.

De kosten van verbruik van de privaatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van electriciteit van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

ARTIKEL 14 - stookkosten

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.

De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.

ARTIKEL 15 - schouwen

De eigenaars zijn verplicht alle schouwen, afzuigkanalen, extractoren en verluchtingspijpen van de CV-installaties te laten reinigen telkens dit nodig mocht blijken. De AV kan de syndicus opdracht geven tot uitvoering op kosten van de mede-eigendom voor wat betreft de gemene delen, en na aangetekende aanmaning op kosten van de desbetreffende eigenaar voor wat betreft de privaatieve delen.

ARTIKEL 16 - CV installatie

De eigenaars zijn verplicht hun individuele CV-installatie te laten onderhouden volgens de wettelijke bepalingen. Zij moeten daarvan de nodige attesten ten allen tijde kunnen voorleggen. De AV kan de syndicus opdracht geven tot uitvoering na aangetekende aanmaning op kosten van de desbetreffende eigenaar voor wat betreft indien mocht blijken dat de eigenaar aan zijn verplichtingen ter zake niet voldoet.

ARTIKEL 17 - eventuele fietsenberging

De fietsenberging kan enkel gebruik worden voor de berging van fietsen en niets anders.

ARTIKEL 18 - huisvuil

Iedere eigenaar en/of gebruiker van een privaatief staat zelf in voor zijn huishoudelijk afval en voor de verwijdering ervan. Hij zal zich daarbij houden aan de richtlijnen van de gemeente terzake.

Bij ontstentenis van een huisvuillokaal zal hij zijn afval niet stapelen in de gemene delen en ervoor zorgen dat zijn afval geen overlast meebrengt voor de andere bewoners.

In ieder geval mag geen huisvuil gestockeerd worden op de balkons, terrassen en groene zones van de appartementen.

Indien een huisvuillokaal aanwezig zal hij zijn huisvuilafval voorlopig mogen stapelen in dit lokaal tot aan de eerstvolgende ophaaldag. Hij zal hierbij alle maatregelen nemen om geen hinder en overlast te bezorgen aan de andere gebruikers.

Zijn toegelaten in dit lokaal : vuilnisfracties waarvoor de gemeente normale ophaalrondes voorziet tot de eerstvolgende ophaalronde op voorwaarde dat ze gestockeerd worden in de door de gemeente voorziene afhaalrecipiënten.

Zijn verboden in dit lokaal : grof huisvuil, de huisvuilfracties die dienen afgeleverd te worden op het gemeentelijk containerpark, alle andere afval dat niet opgehaald kan worden door reguliere ophaaldiensten, noch kan afgegeven worden in het containerpark.

Het is de gebruikers van de winkels toegestaan om aan de achterkant van het gebouw op de verharde delen gesloten rolafvalcontainers te plaatsen.

ARTIKEL 19 - gebruik lift

De nodige onderhouds-en toezichtcontracten betreffende de lift worden onderschreven.

Het is verboden de lift te gebruiken voor kinderen beneden de 14 jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.

Het opgegeven maximumgewicht van de lift mag niet overschreden worden.

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi kunnen beschadigen is, ook bij verhuizing, verboden.

De telefoon van de lift mag enkel gebruikt worden in geval van nood bij defect aan de lift.

De lift mag niet gebruikt worden in geval van brand.