

Gecoördineerde Statuten van de Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie HOF TER BEKE TE HOBOKEN , SINT-BERNARDESESTEENWEG 543-545

[goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 19 december 2013]

Aanpassing van de statuten conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken .

De coördinatie gebeurt conform art. 19 & 2 van voornoemde wet via onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

Vereniging van mede-eigenaars residentie Hof ter Beke
te Hoboken , Sint-Bernardsesteenweg 543-545
Ondernemingsnummer 0.869.961.722

STATUTEN VAN DE GROEP VAN GEBOUWEN RESIDENTIE HOF ter BEKE TE HOBOKEN , SINT-BERNARDESESTEENWEG 543-545

I.BASISAKTE

De oorspronkelijke basisakte werd op 22 september 2004 door notaris Dick van Laere

Er wordt verwezen naar deze akte wat betreft de beschrijving van het onroerend geheel , van de privatieve en van de gemeenschappelijke delen , alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden .

Er werden hierin geen wijzigingen doorgevoerd .

II.REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom werd eveneens opgesteld op 22 september 2004 door notaris Dick Van Laere .

Dit reglement wordt in de hierna bepaalde mate aangepast aan de nieuwe Appartementswet van 2 juni 2010

AFDELING I.DE BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Privé gedeelten

Artikel 1.Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2.Splitsing en samenvoeging van kavels

Twee of meer volledige kavels mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden , mits inachtneming van de stedenbouwkundige regelgeving ter zake.

Gedeeltes van kavels mogen niet samengevoegd worden .

Indien de samenvoeging van volledige kavels werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen , dan moeten de regels inzake werken aan private kavels in acht genomen worden .

Indien één of meer kavels samengevoegd worden , worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld .

Het is verboden een kavel te splitsen .

Artikel 3.Uitzicht van privatieve kavels

1.Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen gelden .

2.Aan ramen , terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw , en worden daar ook geen antennes , ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst .

3.Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts door de mede-eigenaars worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model , dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

4.Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen , tenzij onder toezicht van de syndicus , die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten .

5.Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners , zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen , bij de belinstallatie , in de lift of op de bergingsdeuren en de autostaanplaatsen.

De syndicus waakt hier over .

De kosten van de naamplaatjes vallen ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen .

6.Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de ramen in acht genomen te worden .

De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar .

7.Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de glasgordijnen , die wit en doorschijnend moeten zijn , en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden , gas verwarmers en zonneschermen.

De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen.

De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de algemene vergadering .

8.De appartementen zijn bestemd tot privé bewoning .

Iedere commerciële bestemming is uitgesloten .

In de kavels kan een vrij beroep uitgeoefend worden of een kantoor gevestigd worden , mits de eigenaar van de betrokken kavel van de bevoegde overheid de nodige stedenbouwkundige vergunningen verkrijgt .

Bovendien dienen in voorkomend geval volgende regels in acht genomen :

- De activiteit mag geen verhandeling van koopwaren met zich meebrengen
- De vestiging van een kantoor mag geen schade toebrengen aan de standing en de rust van het complex en geen abnormale hinder meebrengen voor de andere bewoners .

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een bureel of kantoor , de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen , dan zal degene die het beroep uitoefent of er ene bureel of kantoor heeft gevestigd , alleen deze verhoging dragen ; ze zal forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars , beslissend met volstrekte meerderheid van stemmen .

Artikel 4.Werken aan privatieve kavels

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

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

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

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

1. De kavels zijn bestemd tot privé bewoning , behoudens datgene wat hiervoor in artikel 3 is vermeld .

2. De kavels die bestemd zijn tot privé bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen , of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.

Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen , in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften .

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd , voor zover hiermee geen burenhinder veroorzaakt wordt . huisdieren te houden . Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden .

4. Kinderen mogen uitsluitend spelen in de hiervoor bestemde speelzones.

5. De garages mogen in principe enkel dienen voor het stallen van voertuigen. Het is ten strengste verboden in de garage benzine , olie , giftige of ontvlambare producten te plaatsen.

De eigenaars zijn verplicht hun garages in onberispelijke staat van zindelijkheid te houden . indien de eigenaars in gebreke blijven , zal de syndicus deze doen reinigen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Het is verboden te parkeren op manoeuvreerruimten of in de in- en uitrit belemmeren of op deze plaatsen auto's of andere vervoermiddelen te wassen.

De voertuigen op LPG zijn uitdrukkelijk verboden , behoudens toestemming van de algemene vergadering én van de verzekeringsmaatschappij .

Artikel 6. Bewoning

Voor de kwalitatieve toepassing van de statuten op bewoners van het gebouw wordt rekening toepassing gemaakt van artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek .

Artikel 7. Verhuring

1. De bepalingen van de statuten zijn door de overschrijving in de openbare registers van de hypotheekbewaring tegenwerpbaar aan de huurders en gebruikers onder de voorwaarden van artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek .

2. Bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht zal de bewoner door toedoen van de mede-eigenaar er op worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement

van mede-eigendom is gehouden , en dat hem de statuten als zodanig , alle beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van orde tegenwerpbaar zijn onder de voorwaarden van artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

3.Iedere mede-eigenaar , die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt , brengt zulks onverwijld ter kennis van de syndicus conform artikel 577-10 & 4 in fine van het Burgerlijk Wetboek .

4.Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar , die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel verleende , het bewijs leveren dat de wettelijke en reglementaire kennisgevingen werden gedaan .

5.De eigenaars van privatieve kavels , waarop een zakelijk of persoonlijk recht rust , zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens , alsmede alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn , met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

6.Een zakelijk of persoonlijk recht kan alleen worden toegekend aan personen , die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavel eerbiedigen .

7.Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht op een deel van een privatieve kavel is verboden .

Artikel 8.Toezicht

1.Met het oog op toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom , van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van orde moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen , mits voorafgaande afspraak.

2.Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen , indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens , zonder recht op schadevergoeding , en desnoods zonder verwijl , toegang verlenen aan architecten , aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken , of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars toebehoren of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nadelig zijn .

Dit geldt ondermeer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen , die zich in een privatieve kavel bevinden .

Gemeenschappelijke delen

Artikel 9.Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is .

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen , tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat .

Artikel 10.Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen , die in het reglement van orde kunnen worden getroffen , gelden ondermeer volgende verbodsbepalingen .

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen , trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren ; aldus geen tapijten , huishoudlinnen , meubels , kleding of schoeisel reinigen , borstelen , uitkloppen , wassen , uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die niet met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken verenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd , en kunnen dus op elk ogenblik worden herroepen .

Artikel 11.Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water , gas , elektriciteit en voor teledistributie worden door de vereniging van mede-eigenaars afgesloten

Hetzelfde geldt voor alle andere contracten voor levering van diensten , waaronder technische diensten en leveringen .

Artikel 12.Antenne en ontvangers

Het is verboden antennes , GSM – masten , ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie op het dak te plaatsen , tenzij met toestemming van de algemene vergadering .

Artikel 13.Onderhouds- en herstellingswerken

1.De reiniging , het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken , evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw , worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld , wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden ; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn , wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

2.Elke mede-eigenaar ondergaat , zonder recht op vergoeding , de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken .

Artikel 14.Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

1.Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren .

2.Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen , kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig , doch op kosten van de vereniging van mede-eigenaars , de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren , voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

3.Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet , kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten werken uit te voeren die hij nuttig acht , zelfs aan de gemeenschappelijke delen .

Artikel 15.Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

1.Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar , die ten laste komt van de gemeenschap of de vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars , ook door het slachtoffer , in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen omgeslagen .

2.De mede-eigenaar , die een vordering instelt als vermeld in artikel 14 , is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing , voor zover de wet daarin voorziet .

AFDELING 2 .DE MET REDENEN OMKLEDE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 16.Opsomming

Zijn gemeenschappelijk alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

- 1.de uitgaven in verband met het onderhoud , het gebruik , de herstelling , de vernieuwing , het beheer van de gemeenschappelijke zaken .
- 2.de schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd
- 3.alle andere schulden , lasten en kosten , gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd
- 4.de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen
- 5.belastingen , taksen en retributies , voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar wordt gebracht
- 6.alle andere schulden , lasten en kosten , gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd

Artikel 17.Berekeningswijze van de verdeling van de lasten

1.Algemene verdeelsleutel

De lasten , die algemeen gemeenschappelijk zijn voor alle mede-eigenaars van het gehele gebouwencomplex en vermeld zijn in 5.1 , worden tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen .

De lasten betreffende de zaken , die eigen zijn aan één enkel blok (blok I of blok II) , zoals vermeld in 5.2 , worden omgeslagen over de mede-eigenaars, die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben , elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom .

De lasten , die vermeld zijn in 5.3 , zijn ten laste van de mede-eigenaars in het desbetreffende onderdeel van blok I of blok II , ieder volgens hun aandeel in de gemene delen .

Inzake de borstwering van de terrassen wordt bepaald dat deze minimaal om de vijf jaar moeten worden onderhouden bij wijze van schilderen , vernissen of iets dergelijks , tenzij andersluidende beslissing van de plenaire algemene vergadering.

De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van het desbetreffende onderdeel van ofwel blok I ofwel blok II

De lasten , die vermeld zijn in 5.4 , zijn ten laste van de mede-eigenaars die in de kelderverdieping van ofwel blok I ofwel blok II enen autostaanplaats of berging bezitten , ieder volgens hun aandeel in de gemene delen , met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars .

2. Bijzondere verdeelsleutel.

De lasten betreffende de zaken , voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht , zijn ten laste van die mede-eigenaar die er het uitsluitend gebruiks- en genotsrecht van heeft .

3. Onverdeeldheid – vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik of ander zakelijk gebruiksrecht en blote eigendom , of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid , zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd , zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voort deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus , die namens de vereniging optreedt , mag tegenwerpen .

Artikel 18. Begroting en voorschotbijdragen

Overeenkomstig artikel 577-8 & 4 , 18° van het Burgerlijk Wetboek stelt de syndicus jaarlijks de begrotingsraming op 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 de buitengewone te verwachten kosten .

Die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de jaarvergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

Op grond van deze begroting stelt de jaarvergadering tevens de voorschotbijdragen vast voor het werkkapitaal , die de mede-eigenaars per kwartaal of anderszins aan de vereniging van mede-eigenaars moeten vereffenen , alsmede de bijdragen in het reservekapitaal , indien zulks noodzakelijk is .

Artikel 19. Werk- en reservekapitaal

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening van het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking, en zo verder.

De algemene vergadering kan besluiten tot de vorming van een reservekapitaal.

Artikel 20. Jaarrekening

Na afloop van het boekjaar maakt de syndicus de jaarrekening op , welke de baten en lasten van het boekjaar omvat.

De op grond van deze jaarrekening verschuldigde bijdragen treden in de plaats van de voorschotbijdragen.

Indien de voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan , zal het verschil door de syndicus aan de mede-eigenaars worden terugbetaald , tenzij de algemene vergadering anders besluit.

Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan , moeten de mede-eigenaars het tekort binnen de vijftien dagen aanzuiveren , tenzij de algemene vergadering anders beslist .

Artikel 21.Eigendomsoverdracht en lasten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdebeslag 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 twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen

1. De mede-eigenaar die hem de gevraagde voorschotbijdrage of bijdrage in het reserve kapitaal niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus, waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij een aangetekende brief of per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van 1 % per maand.

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

3. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met de interesten en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Artikel 23. Verhaal op de huurders

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden.

Met name slaat de afstand op het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 24. Verzekering en lasten

De vereniging van mede-eigenaars dient het gebouw te verzekeren door een collectieve polis zowel tot verzekering van de privé gedeelten – met uitsluiting van roerende goederen – als voor de gemeenschappelijke gedeelten, aanhorigheden inbegrepen.

Tot de verzekerde risico's behoren ondermeer brand , bliksem , ontploffingen , storm- en waterschade , natuurrampen , schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen , door bluswerken en reddingsoperaties , eventueel verhaal van één der mede-eigenaars , bewoners , huurders of burens , bewoners en hun personeel tegen de vereniging van mede-eigenaars , alsmede de burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars en iedere mede-eigenaar op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het B.W..

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren sommen zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten .

Zij kiest tevens de verzekeringsmaatschappij.

De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van.

Deze premies worden als gemeenschappelijke lasten onder de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen .

Inzake vernieling van het gebouw gedragen de mede-eigenaars zich naar de voorschriften van de artikelen 577-7 & 1 , 2° , c , 577-7 & 2 en 577-7 & 3 , eerste lid B.W.

AFDELING 3.DE REGELS BETREFFENDE DE WIJZE VAN BIJEENROEPING , DE WERKWIJZE EN DE BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 25.vereniging van mede-eigenaars , jaarvergadering en buitengewone algemene vergadering

De mede-eigenaars vormen van rechtswege een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid.

Zij draagt de benaming vereniging van mede-eigenaars residentie Hof ter Beke .

Zij heeft haar zetel in het gebouw te Hoboken , Sint-Bernardsesteenweg 545 .

Zij heeft geen ander vermogen dan de roerende goederen nodig voor de realisatie van haar doel , zijnde het behoud en het beheer van het gebouw .

Zij heeft een beraadslagend orgaan , de algemene vergadering .

De algemene vergadering kan bijeenkomen hetzij in jaarvergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering .

Artikel 26.Bevoegdheid

a.Plenaire algemene vergadering

De plenaire algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren .

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

a.de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b.het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c.de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d.de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e.de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

b.Bijzondere algemene vergadering

De bijzondere algemene vergaderingen zijn bevoegd voor zaken die de blokken afzonderlijk aanbelangen , voor zover ze niet op de bevoegdheid van de plenaire algemene vergadering treden .

Artikel 27.Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 28.Tijdstip waarop de jaarvergadering samen komt

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

Artikel 29.Bijeenroeping algemene vergadering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 30.Samenstelling algemene 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 31.Aanwezigheidsquorum

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. Bureau van de algemene vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de secretaris aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Stemquorum

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.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde 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, bergingen, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

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

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde van de stemmen :

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

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

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van de stemmen :

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom dientengevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 35. Notulen

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register

bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

Artikel 36. Tegenwerpbaarheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpbaar aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpbaar zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpbaar.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 37. Kennisgeving adreswijziging en het in gebruik geven van een privé gedeelte

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

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

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

AFDELING 4.SYNDICUS

Artikel 38.Opdracht

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

Artikel 39.Benoeming , benoemingsduur , syndicuscontract , bekendmaking aanstelling

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of ieder 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.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, 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.

Artikel 40.Wettelijke opdrachten

De syndicus voert alle wettelijke opdrachten uit , meer bepaald :

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten ;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke

werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies 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;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, bergingen, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het

reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

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

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

De 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.

x. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 & 2 B.W. over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris

y. 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.

Artikel 41.Aansprakelijkheid

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom.

Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

De syndicus neemt het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars waar.

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.

Artikel 42. Grenzen bevoegdheid

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

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

Artikel 43. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vast-goedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 5. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 44.

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

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars en waarvan de syndicus geen deel van mag uitmaken, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 6.COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 45

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

AFDELING VI.ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 46

Inzake ontbinding en vereffening schikken de mede-eigenaars zich naar de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek

REGLEMENT VAN ORDE

Er werd eveneens een reglement van orde opgesteld .

De syndicus werkt dit overeenkomstig artikel 577-10 & 2 B.W. bij telkens de algemene vergadering tot een wijziging besluit . .