



RESIDENTIE ACADEMIE ANTWERPEN

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Inhoudsopgave

Inleiding.	- 2 -
Veel gebruikte benamingen.	- 3 -
DEEL I Huishoudelijk reglement.	- 4 -
Art. 1. Belangrijke basisprincipes.	- 4 -
ART. 2. Voorschriften over het gebruik van private panden.	- 5 -
2.1 <i>Uitzicht en gebruik van privatieve panden.</i>	- 5 -
2.2 <i>Uitzicht en gebruik van de private terrassen.</i>	- 6 -
2.3 <i>Werken aan privatieve panden.</i>	- 6 -
2.4 <i>Veiligheidsvoorschriften.</i>	- 7 -
2.5 <i>Huisdieren.</i>	- 7 -
2.6 <i>Vuilnis.</i>	- 7 -
Art. 3. Voorschriften over het gebruik van de Gemeenschappelijke delen.	- 8 -
3.1 <i>Gebruik van autostaanplaatsen.</i>	- 8 -
3.2 <i>Gebruik van de bergingen.</i>	- 9 -
3.3 <i>Gebruik van de tuin.</i>	- 9 -
3.4 <i>Gebruik van de gemeenschappelijke delen.</i>	- 9 -
Art. 4. Vermijden van overlast.	- 10 -
Art. 5. Verhuring - verhuizing.	- 11 -
5.1 <i>Toegang met voertuigen tot de binnentuin.</i>	- 11 -
Art. 6. Communicatiemiddelen.	- 12 -
Art. 7. Overige bepalingen.	- 12 -
Art. 8. Tuchtprocedure bij niet naleving van het RIO.	- 13 -
Art. 9. Contactgegevens	- 13 -
DEEL II Wettelijke bepalingen.	- 14 -
Art. 10. Algemeen	- 14 -
Art. 11. Samenstelling van het complex.	- 14 -
Art. 12. Vereniging van mede-eigenaars. (VME)	- 14 -
Art. 13. De Algemene Vergadering. (AV)	- 14 -
Art. 14. Wijze van bijeenroeping van AV.	- 15 -
14.1 <i>Vorm en inhoud.</i>	- 15 -
14.2 <i>Termijnen</i>	- 15 -
14.3 <i>Agenda</i>	- 16 -
Art. 15. Noodzakelijk aanwezigheidsquorum.	- 16 -
Art. 16. Verplichte Meerderheden.	- 16 -
16.1 <i>Volstreekte meerderheid.</i>	- 16 -
16.2 <i>Twee derde meerderheid</i>	- 16 -
16.3 <i>Vier vijfden meerderheid</i>	- 17 -
16.4 <i>Eénparigheid.</i>	- 17 -
Art. 17. Bevoegdheden van de AV.	- 17 -
Art. 18. Volmachten.	- 18 -
Art. 19. Organisatie van de AV.	- 18 -
Art. 20. Zetel van de vereniging.	- 18 -
Art. 21. Syndicus.	- 19 -
21.1 <i>Wijze van aanstelling van de syndicus.</i>	- 19 -
21.2 <i>Bevoegdheden van de syndicus.</i>	- 19 -
21.3 <i>Verantwoordelijkheid van de syndicus.</i>	- 20 -
21.4 <i>Huidige syndicus.</i>	- 20 -
Art. 22. Raad van Mede-eigendom.	- 20 -
Art. 23. Commissaris van de rekeningen.	- 21 -
23.1 <i>Aanstelling, duur, vergoeding.</i>	- 21 -
23.2 <i>Aansprakelijkheid.</i>	- 21 -
23.3 <i>Voorwaarden</i>	- 22 -
23.4 <i>Verplichtingen en bevoegdheden.</i>	- 22 -
Art. 24. Toezichthouders.	- 23 -
Art. 25. Beleid inzake privacy.	- 23 -
Art. 26. Bijlagen	- 24 -
26.1 <i>Statuten van het gebouw te Antwerpen Minderbroedersstraat 4-16</i>	- 24 -
26.2 <i>Wet op de mede-eigendom dd 18 juni 2018.</i>	- 29 -

Inleiding.

Dit Reglement van Interne Orde (RIO) werd opgesteld ten behoeve van alle eigenaars, bewoners en/of gebruikers van een pand of garageplaats in de

RESIDENTIE ACADEMIE ANTWERPEN (RAA).

Het RIO is samengesteld uit 2 delen:

Deel 1 omvat het **huishoudelijk reglement** (HR). Het bevat een aantal woon- en leefregels met als doel het woongenot te verbeteren.

Deel 2 omvat alle **wettelijke bepalingen** zoals deze voorzien werden in de wet op de Mede-eigendom.¹

Daarom is dit reglement van toepassing op alle gebruikers, tenzij nadrukkelijk blijkt dat het gestelde alleen voor eigenaars bedoeld is.

Voor de eigenaars geldt dat dit RIO een aanvulling vormt bij uw akte van aankoop en de daarbij horende algemene statuten van het gebouw, het charterboek en de beslissingen van de Algemene Vergadering (AV) van de VME-Academie.

Voor de huurders geldt dat dit RIO een aanvulling vormt bij de huurovereenkomst.

Dit RIO werd speciaal en uitzonderlijk samengesteld ten behoeve van alle eigenaars, bewoners en/of gebruikers van een pand of garageplaats in één van in ART 2 vermelde eigenaarsverenigingen van de Residentie Academie Antwerpen. Al hetgeen opgenomen is in dit RIO en eventueel strijdig zou zijn met de wet op de mede-eigendom, wordt als niet geschreven beschouwd. De bepalingen van de Wet op de mede-eigendom zijn immers van dwingend recht.

Elke eigenaar en/of verhuurder is verplicht de huurder in kennis te stellen van dit RIO en de daarbij horende statuten. Een kopij van de meest recente versie van het RIO dient steeds gehecht aan het huurcontract, en samen zijn ze bindend.

Elke nieuwe eigenaar/gebruiker wordt in zijn hoedanigheid van eigenaar/gebruiker of verhuurder/huurder automatisch onderworpen aan alle bepalingen van dit RIO.

In geval van overtreding van één of meerdere bepalingen van het RIO mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde verhuurder/gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

¹ Wet 18 juni 2018 (Publicatie B.S. 2 juli 2018)

Veel gebruikte benamingen.

- Residentie Academie Antwerpen - afgekort RAA:

Het appartementencomplex gelegen in de Minderbroederstraat 4-14 te 2000 Antwerpen.

- Vereniging van mede-eigenaars - afgekort VME:

Wettelijke vereniging bestaande uit alle eigenaars van een pand of parkeerplaats.

- Algemene Vergadering - afgekort AV:

De vergadering van alle eigenaars van één of meerdere panden binnen de residentie.

- Raad van mede-eigendom - afgekort RVM:

Advies- en controleorgaan in de schoot van de algemene vergadering.

- Syndicus:

De rechtspersoon die voornamelijk belast is met de uitvoering van de beslissingen van de Vereniging van Mede-eigenaars.

- Toezichthouder:

Houdt toezicht op de kwaliteit en netheid van het gebouw.

- Reglement van Interne orde - afgekort RIO:

Bundeling van de wettelijke en interne leefregels van een gebouwencomplex.

- Huishoudelijk Reglement - afgekort HR:

Bundeling van een aantal woon- en leefregels om het woongenot te verbeteren.

- Kavel:

Privaat eigendomsdeel van de residentie, zijnde mogelijk een pand, garage, staanplaats of berging.

- Quotiteit:

Aandeel van een mede-eigenaar in het geheel van de gemeenschappelijke delen.

- Quorum:

Minimaal aantal aanwezigen dat vereist is om een vergadering te kunnen openen, te beraadslagen en/of beslissingen te nemen.

DEEL I Huishoudelijk reglement.

Art. 1. Belangrijke basisprincipes.

- Een eigenaar of huurder is altijd aansprakelijk voor de naleving van dit RIO, zowel ten aanzien van zichzelf en/of ten aanzien van andere gebruikers van zijn/haar appartement of parkeerplaats.
- Als gebruiker bent u niet alleen verantwoordelijk voor uw eigen appartement, maar ook medeverantwoordelijk voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw en de gemeenschappelijke delen ervan.
- Wij vragen uitdrukkelijk respect te hebben en zorg te dragen voor uw eigendom en de eigendom van anderen.
- Als bewoner hou je steeds rekening met uw geburen en alle andere bewoners en erken je ieders recht op een ongestoorde bewoning. Ook al leven wij in een studentikoze omgeving, toch is onze leefgemeenschap divers. Er wonen kinderen, ouderen, gezinnen enz... en daar houden wij rekening mee.
- Samen zorgen wij voor de veiligheid en het welzijn van onze bewoners. We sluiten zorgvuldig de deuren, zijn waakzaam voor ongewenste bezoekers. Wij laten niemand ongecontroleerd binnen.
- Wij willen onze residentie graag netjes houden. We ruimen onze rommel op en onderhouden alles zoals het hoort. Wij houden ons strikt aan het politiereglement inzake huisvuilophaling.
- Wij beogen een stijlvolle en esthetische uitstraling van onze residentie. Dit willen wij bereiken door zoveel mogelijk de eenvormigheid te benadrukken.

Art. 2. Voorschriften over het gebruik van private panden.

2.1 Uitzicht en gebruik van privatieve panden.

Wij vinden het bijzonder belangrijk dat onze Residentie een waardevolle, stijlvolle uitstraling behoudt. Daarom willen wij met onderstaande maatregelen willekeur en verloedering voorkomen.

De panden zijn bestemd voor privébewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor is slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover totaal geen burenhinder ontstaat. De panden op het gelijkvloers zijn eveneens mogelijks bestemd voor commerciële doeleinden.

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

Eigenaars mogen hun panden niet wijzigen als deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop van een pand mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht achter het venster van het betrokken appartement en/of aan de voordeur (max. A4-formaat) en/of aan de balustrade van het terras aan de straatzijde (max. A2-formaat). Dit geldt uiteraard ook voor aankondigingen die door immobiliënkantoren worden aangebracht. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop van een garage of staanplaats mogen door de mede-eigenaars alleen worden aangebracht aan de poort, d.m.v. verwijderbare hechtingen. (max. A4-formaat). Niet conforme aankondigingen kunnen op last van de syndicus verwijderd worden.

Alleen met uitdrukkelijke toestemming van de syndicus mogen toestellen van de gemeenschap (bv meters, kranen, elektrische installaties, leidingen) veranderd of gewijzigd worden. Niemand mag dan ook zomaar zelf herstellingen aan die installaties uitvoeren.

We streven naar eenvormigheid voor het uitzicht van de naamplaatjes, zowel op de deuren van de privatieve panden als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, of in de garages. Daarom mag niemand zelf naamplaatjes aan de deurbel of brievenbus aanbrengen. Elke wijziging dient aan de syndicus aangevraagd. Hij zal over de uitvoering waken. Niet conforme naamplaatjes kunnen op last van de syndicus verwijderd worden. De eventueel kosten zullen integraal aan de eigenaar van het pand verrekend worden.

Ook het uitzicht van de raambekleding bepaalt het totaalbeeld van een gebouw. We streven naar een stijlvolle uitstraling door middel van eenvormigheid. Daarom vragen wij dat glasgordijnen wit en doorschijnend zijn over de gehele breedte en hoogte van de vensters. Overgordijnen mogen naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen. De zichtbare zijde van de overgordijnen dient een neutrale kleur te hebben, hetzij de kleur van de overgordijnen zelf, hetzij een neutraal gekleurde voering.

Het plaatsen van rolluiken en/of zonneblinden is niet toegestaan. Enkel op de hoogste verdieping kunnen zonneluifels worden aangebracht en dit in dezelfde RAL-kleur als het buitenschrijnwerk (RAL 9006 mat), voor zover ze niet uitsteken ten opzichte van de terrasdiepte. Het zeil van de zonnetent dient wit gekleurd te zijn. Voorafgaandelijk aan de plaatsing is de eigenaar verplicht de syndicus op de hoogte te brengen van de geplande plaatsing. De plaatsing dient te gebeuren volgens de regels van goed vakmanschap.

2.2 Uitzicht en gebruik van de private terrassen.

Ook inzake algemeen uitzicht streven wij naar een esthetische eenvormigheid.

Wij vragen daarom:

Dat de terrassen steeds een nette, verzorgde en goed onderhouden indruk geven. Het verdient daarom bijzondere aanbeveling om op regelmatige basis de groene mos-aanwas te verwijderen. Bij het reinigen van terrassen dient men rekening te houden met volgende voorwaarden: Droog reinigen kan altijd, mits men het vuil behoorlijk verzamelt. Met water reinigen kan alleen indien men zich voorafgaandelijk vergewist heeft of de eventueel onderliggende terrassen vrij zijn. Er mag ook absoluut geen gebruik gemaakt worden van chemische reinigingsmiddelen. Alleen het gebruik van natuurzeep is toegestaan.

Dat tuin- en/of zitmeubelen van dien aard zijn dat zij een zekere kwalitatieve en esthetische garantie inhouden.

Wij gebruiken geen meubelen of dergelijke met opzichtige reclameopchriften. Op de terrassen aan de straatzijde plaatsen wij alleen terrasmeubels.

Op de terrassen aan de achterzijde gelden diezelfde regels maar mag ook huisvuil bewaard worden. Om visuele en hygiënische redenen plaatsen wij de dichtgemaakte vuilzakken in een goed afsluitbare vuilnisemmer, bij voorkeur gemaakt uit metaal of degelijke hardplastic.

De plantenbakken die deel uit maken van de constructie van het gebouw op het gelijkvloers, vragen ook om éénzelfde esthetisch uitzicht. De aanplanting en het onderhoud van de plantenbakken op de scheiding van panden valt onder de verantwoordelijkheid van de syndicus. Het onderhoud van de plantenbakken, volledig gelegen op de privépanden (terrassen en privétuinen), is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel. Alle soorten aanplantingen zijn toegelaten, behalve: alle exotische grassoorten, distels, woekerplanten en klimplanten, boomsoorten.

Voor het drogen van wasgoed op de balkons of terrassen gebruiken wij wegneembare droogrekken, die binnen de omtrek van de terrassen blijven.

Het gebruik van toestellen om maaltijden te bereiden op het terras zijn toegestaan, mits zij uitsluitend werken op gas of op elektriciteit. Wij verbieden uitdrukkelijk het gebruik van barbecues of kachels die werken met houtskoolsoorten. Houtskoolrook vervuult onze buitenmuren enorm en veroorzaakt een enorme geurhinder, die tot in de appartementen doordringt.

Op de terrassen plaatsen wij geen in werking zijnde geluidsinstallaties en/of geluidsversterkingen. Elektrische toestellen mogen geen stoornis veroorzaken. De syndicus waakt hierover en kan desgevallend corrigerend optreden.

2.3 Werken aan privatieve panden.

Wanneer werken aan privatieve panden de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang zouden 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 een architect, die, zo hij het nodig oordeelt, tevens beroep doet op een stabiliteitsingenieur. Indien deze adviezen negatief zijn, brengt de syndicus de zaak voor op de algemene vergadering of bij hoogdringendheid op een bijzondere algemene vergadering. Alle mogelijke kosten verbonden aan deze adviesverlening zijn ten laste van de eigenaar van de privatieve kavel.

Indien werken aan een privatieve kavel worden uitgevoerd ondanks negatief advies, die nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kunnen berokkenen of berokkenen, zal de syndicus de eigenaar bij aangetekende brief in gebreke stellen, en zal de syndicus zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

In de panden mogen geen andere motorische toestellen bediend worden dan diegene nodig voor huishoudelijk gebruik of voor het uitoefenen van een vrij beroep of kantoor. Bijzondere technische installaties of machines kunnen slechts worden aangewend op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om overlast voor de bewoners van het gebouw te vermijden.

2.4 Veiligheidsvoorschriften.

De eigenaars dienen te zorgen voor veilige en goed onderhouden elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende wetten en veiligheidsvoorschriften en kunnen op eenvoudige vraag daarvan de nodige attesten of bewijsstukken voorleggen.

2.5 Huisdieren.

Huisdieren* worden in het gebouw gedoogd in zoverre de andere bewoners er geen hinder van ondervinden (lawaai, geur of anderszins). Het houden van duiven en/of exotische huisdieren is te allen tijde verboden.

Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten (met inbegrip van de tuin) ontstaan, dan is de eigenaar van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen. Dit is niet alleen een verplichting, maar ook de morele verantwoordelijkheid van elke eigenaar van een huisdier.

In geval van herhaaldelijke stoornis of ingeval van overtreding van deze regel in het algemeen, dient de RVM de syndicus te adviseren om op te treden en kan desgevallende de tuchtprocedure² opgestart worden.

2.6 Vuilnis.

Alle bewoners (eigenaars en huurders) worden verplicht de richtlijnen m.b.t. de huisvuilsortering en ander afval, zoals voorzien door de ophaaldienst van de Stad Antwerpen, strikt na te leven. Afval dient individueel te worden gesorteerd en zelf op de stoep te worden geplaatst op de gepaste dag en vanaf het voorziene uur.

De bewoner zal er zorg voor dragen dat het op de stoep geplaatste vuilnis geen hinder veroorzaakt aan gebruikers van het gebouw of voetgangers op de stoep en dat de ingangen van de panden en poorten vrij en gemakkelijk te betreden blijven. Ook wordt gevraagd geen vuilnis te zetten onder de plaats van de brievenbussen, zodat deze ook voor de bezorgers makkelijk toegankelijk blijven.

De eigenaars van Blok A mogen hun afval niet voor de inkom én de brievenbussen van Blok B plaatsen en dienen dit op een nette manier te sorteren tussen Blok B en Blok C. Verhurende eigenaars dienen hun huurders bij ingebruikname van hun pand telkens op de hoogte te stellen van de plaatselijke regels in verband met het verzamelen en ophalen van huishoudelijk afval, omdat deze afwijkend kunnen zijn t.o.v. andere plaatsen of regio's. ^Δ

¹ Met huisdieren worden bedoeld: honden, katten, vissen, kooivogels of andere niet tropische kleine en ongevaarlijke huisdieren.

• ² Zie: Tuchtprocedure bij niet naleving van het RIO .

^Δ Zie ook: <https://www.antwerpen.be/nl/overzicht/afvalophaling>

Art. 3. Voorschriften over het gebruik van de Gemeenschappelijke delen.

3.1 Gebruik van autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen kunnen toebehoren aan personen die al dan niet eigenaar zijn van een appartement in het gebouw. Indien zij geen eigenaar of huurder van een appartement zijn, mogen zij zich slechts toegang tot de autostaanplaatsen verschaffen via in de aktes vastgelegde erfdiensbaarheid.

De ondergrondse parking is uitdrukkelijk verboden voor voertuigen met LPG.

In de ondergrondse parking geldt een maximumsnelheid van 5 km/uur, zijnde stapvoets.

Het is de verantwoordelijkheid van elke eigenaar van een staanplaats en/of box dat deze plaatsen alleen gebruikt worden door zij die daartoe door de eigenaar gemachtigd zijn. Om dit te verzekeren is het plaatsen van beugels toegestaan, mits vooraf aangevraagde schriftelijke goedkeuring van de syndicus. Deze bepaalt ook de specificaties- en montagevoorschriften van dergelijke beugels.

Het doorgeven van toegangssleutels of -zenders is onder geen beding toegelaten, omdat daardoor de veiligheid en de privacy van de bewoners ernstig in het gedrang komen. Bij vaststelling van overtreding zal de syndicus dit per aangetekend schrijven melden aan de eigenaar van de staanplaats.

De staanplaatsen zijn enkel bestemd tot het stallen van voertuigen, al dan niet mechanisch aangedreven. De voertuigen dienen te worden geparkeerd binnen de parkeerlijnen van de autostaanplaats in kwestie. Een autostaanplaats mag in geen enkel geval gebruikt worden als (tijdelijke of permanente) opslagplaats van goederen, van welke aard dan ook.

Er mogen geen activiteiten, van welke aard ook, in uitgeoefend worden, zelfs al houden die verband met het onderhoud of de herstelling van de erin gestalde voertuigen, behoudens overmacht. Het is eveneens verboden in de garage auto's of moto's te wassen of intern te reinigen.

Ook mogen er geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlabbare producten en/of afval en andere materialen en/of producten worden in opgestapeld. Deze kunnen op last van de syndicus verwijderd worden. De eventueel daarmee gepaard gaande kosten zullen integraal aan de eigenaar van de staanplaats of box verrekend worden.

We vermijden absoluut het gebruik van toeters, bellen of andere geluid makende verwittigingsystemen. We laten de motoren niet nutteloos draaien. Alle ontsnapping of verbranding van olie of benzine dient vermeden.

Het is verboden te parkeren op de berijdbare gangen, de manoeuvreerruimte en voor de nooduitgangen; de voertuigen dienen dus dadelijk op hun plaats gestald.

3.2 Gebruik van de bergingen.

In de ondergronds bergingen mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten, afval of bederfbare producten die ongedierte kunnen aantrekken, worden bewaard. Deze kunnen op last van de syndicus verwijderd worden. De eventueel daarmee gepaard gaande kosten zullen integraal aan de eigenaar van de berging verrekend worden.

Speciale aandacht dient besteed aan het uitschakelen van de verlichting bij het verlaten van de bergingen. Deze verlichting wordt niet automatisch uitgeschakeld (om veiligheidsredenen).

3.3 Gebruik van de tuin.

De toegang tot de tuinen is voorbehouden aan de bewoners van appartementen en hun gasten, tot zover de eigenaar mee bijdraagt in de kosten van de ondergrondse.

Gelet op zijn esthetische en relaxerende functie zullen de tuin en bijhorende voorzieningen steeds in de staat van absolute zuiverheid en rust worden gehouden. De bewoners dienen daarover te waken, ook met eerbiediging van de aanleg in het algemeen, van de groenvoorzieningen, tuinmeubilair en plantsoenen in het bijzonder.

De bewoners mogen de tuin occasioneel en kortstondig gebruiken voor privédoeleinden in zoverre geen lawaaioverlast wordt bezorgd aan de omwonenden.

Er mogen geen honden op het gras rondlopen of er mee naartoe genomen worden, ook niet kortstondig en zelfs niet aan de leiband. Honden aan de leiband lopen op de wandelpaden. Het is verboden dieren te voederen in de tuin.

3.4 Gebruik van de gemeenschappelijke delen.

De bewoners mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren.

Zo mag men geen tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, drogen, uithangen. Toegevingen of het gedogen ervan, kan niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kan dus op ieder ogenblik herroepen worden. De eigenaars of huurders mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen.

Art. 4. Vermijden van overlast.

De bewoners moeten hun panden als goede burgers bewonen en er op een eerlijke wijze van genieten in volle respect met het nabuurschap.

Burenlawaai is waarschijnlijk de meest ergerlijke hinder in een appartementencomplex. Daarom is iedereen verplicht zich zodanig te gedragen dat anderen niet meer dan noodzakelijk door geluidsoverlast gehinderd worden.

Daarom dienen de bewoners bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke gedeelten de regels van normale zorgvuldigheid in acht te nemen en te zorgen voor elke beperking van geluidshinder, onder meer bij gebruik van radio of televisietoestellen.

Een feestje in je pand of gewoon een aantal vrienden uitnodigen. Gezellig, maar als 'organisator' draag je ook een verantwoordelijkheid.

Volgende regels zijn van kracht:

- De RAA is geen studentenhome. Daarom horen studentikoze activiteiten in ons complex niet thuis.
- Geef vooraf een seintje aan de burens. Overhandig hen een telefoonnummer van de verantwoordelijke van het feestje. Verwittig ruim op tijd zodat je burens eventueel voorzorgen kunnen nemen. Maar ook als je burens verwittigd zijn, is dit geen vrijgeleide voor hinder en/of geluidsoverlast.
- Nodig een beperkt aantal gasten uit en houd je daaraan.
- Gebruik geen elektronisch versterkte muziek en houd het volume laag.
- Hou ramen en deuren gesloten.
- Begin op tijd te feesten en eindig op tijd.
- Denk aan brandveiligheid!
- Hou het stil bij het buiten gaan. Blijf niet op straat nababbelen maar vertrek **meteen!**

Na 22.00 uur en tot 7.00 uur geldt de wetgeving en het politiereglement inzake nachtlawaai. Bij eventuele hinder dient het aanbeveling de politie hierover te contacteren. Zij zijn de enigen die wettelijk kunnen optreden en kunnen desgevallend onnodige burenruzies vermijden. Ook het naleven van het politiereglement op de zondagsrust is uiteraard van toepassing.

Art. 5. Verhuring - verhuizing.

Bij toekenning van een toelating tot bewoning zal de eigenaar de bewoner (huurder) erop wijzen (door vermelding in de huurovereenkomst) zich te houden aan alle bepalingen van dit RIO en hem er een kopie van overhandigen.

De verhuurder zal een schriftelijk bewijs (bv. Kopij van e-mail) van overhandiging van het RIO aan de syndicus bezorgen. Dit schriftelijk bewijs zal eveneens de nodige gegevens bevatten, welke dienen aangebracht aan deurbel en brievenbus. Na beëindiging van de huurovereenkomst zal dit op identieke manier eveneens aan de syndicus gemeld worden.

Alle verhuisactiviteiten en/of verbouwingswerken, eventueel uitgevoerd door derden zijn, omwille van de zondagsrust, op zondag verboden.

Het is verboden omvangrijke of zware voorwerpen te verhuizen langs lift of trapzaal. Alle meubelen en voorwerpen met enige omvang of gewicht dienen in of uit het pand gebracht te worden door middel van een verhuislift. Kosten voor de herstelling van eventuele schade als gevolg van deze activiteiten zullen door de eigenaar van de privaatieve kavel gedragen worden.

Indien de verhuis (al dan niet met verhuislift) via de straatzijde gebeurt, dan is de verhuizer zelf verantwoordelijk voor de nodige politionele aanvragen (bv van een parkeerverbod) in overeenstemming met het geldend verkeersreglement.

5.1 Toegang met voertuigen tot de binnentuin.

Toegang via de binnentuin (bv voor een verhuishwagen of ladderlift) dient minimum twee weken op voorhand schriftelijk (bv via email) aangevraagd bij de syndicus. Deze periode is nodig om de syndicus de kans te geven de nodige voorzorgen te treffen. Bij het aanmelden dient men te vermelden over welk pand het gaat en de exacte datum en uur van verhuis.

(PS: de inrijhoogte is beperkt tot 3,60 m!)

De syndicus zal dan zorg dragen voor het verwijderen van de breekpaaltjes op de gevraagde dag en uur.

Bij een verhuis via de binnentuin dienen volgende zaken nauwkeurig opgevolgd:

- Alle wagens dienen steeds op de aangelegde verharde paden of op het verharde deel van de tuin te blijven.
- De ingangspoort van de tuin dient tijdens de werkzaamheden steeds DICHT te zijn.
- Elke vorm van beschadiging aan gebouwen of infrastructuur dient vermeden.

Als blijkt dat er aan één of meer van deze voorwaarden niet werd voldaan, zal de syndicus een administratieve boete opleggen van € 250 aan de verantwoordelijke van de verhuis.

Normaliter dient de verhuurder de toegangssleutels of zenders te overhandigen aan de nieuwe huurder. Bijkomende sleutels of zenders kunnen alleen door de eigenaar bij de syndicus aangekocht worden. Zowel de sleutels als de zenders worden ingeschreven in het sleutelplan, in beheer bij de syndicus. Het zelf namaken of dupliceren van sleutels of zenders is strikt verboden en zal bij vaststelling van overtreding op passende juridische wijze vervolgd worden.

Art. 6. Communicatiemiddelen.

Elke eigenaar heeft ten aller tijde het recht om zich rechtsreeks tot de syndicus te wenden voor alle vragen, opmerkingen of klachten. De syndicus is gehouden op elke vraag in te gaan en voor een afdoend antwoord te zorgen. Indien nodig kan hij de RVM en/of AV hiervan op de hoogte brengen.

Bewoners-huurders of huurders van een standplaats dienen in geval van klachten of bemerkingen zich in eerste instantie tot hun verhuurder-eigenaar te wenden, die de klachten dan desgewenst aan de syndicus kan doorgeven.

Alle opmerkingen i.v.m. de kwaliteit van het gebouw (bv. klachten over vuil, beschadigingen, defecten...) mogen steeds gericht worden aan de toezichthouders of aan één van de leden van de RVM.

Voor belangrijke en dringende zaken zal de syndicus zich steeds tot de eigenaars richten via de met hen afgesproken kanalen (mail, gewoon schrijven, aangetekend schrijven...). Wanneer het mededelingen betreffen van algemeen belang, zal een kopij van het schrijven uitgehangen worden in de daartoe voorziene mededelingenborden.

De RAA beschikt over een eigen website (www.residentieacademie.be.) Op deze website bevinden zich alle nuttige inlichtingen over de RAA.

Art. 7. Overige bepalingen.

In de gemeenschappelijke delen mogen geen voorwerpen, meubels, kinderwagens, rijwielen worden achtergelaten.

Het is verboden vlaggen, opschriften, platen of politieke kentekens te plaatsen, noch buiten aan, noch binnen in het gebouw.

Het is verboden een openbare verkoping in het gebouw te houden.

Behoudens schriftelijke toestemming van eigenaar of syndicus is het verboden welke verandering ook aan de installatie van de elektriciteitsleidingen, gas, verwarming, water, bellen en telefoon aan te brengen.

Het is streng verboden de sleutel van het gebouw of het pand aan een derde toe te vertrouwen, tenzij mits toestemming van eigenaar of syndicus, die het sleutelplan beheert.

Het is ten strengste verboden te roken in de garages, bergingen, gemeenschappelijke ruimten en liften van het gebouw, omwille van het bijzonder risico voor brand en/of ontploffing.

Kerstverlichting is op het terras en aan de buitenkant van het gebouw toegestaan, op voorwaarde dat deze niet-storend wordt opgehangen.

Art. 8. Tuchtprocedure bij niet naleving van het RIO.

Om de leefbaarheid van onze Academie te waarborgen, is het van bijzonder belang dat de bepalingen van dit RIO nauwgezet, respectvol en gedisciplineerd worden opgevolgd. Het is de verantwoordelijkheid van alle eigenaars om in te staan voor de correcte opvolging van dit RIO.

Elke overtreding zal dan ook aan hen voorgelegd worden. Als blijkt dat niet zij maar hun huurders de oorzaak zijn van de overtreding, dienen zij de nodige maatregelen naar hun huurders toe te nemen.

Bij niet naleving van het RIO zal volgende tuchtprocedure toegepast worden:

- **Stap 1:** Elke klacht kan schriftelijk gericht worden, hetzij rechtstreeks of via de toezichthouders of leden van de RVM, aan de voorzitter van de RVM. Deze zal de leden van de RVM in kennis stellen van de klacht en een oplossing in der minne voorstellen.
- **Stap 2:** Indien deze oplossing in der minne niet aanvaard wordt, en de klacht niet opgelost is, zal de syndicus de overtreder schriftelijk op de hoogte stellen van de overtreding.
- **Stap 3:** indien het probleem niet opgelost geraakt of herhaaldelijk voorkomt, zal de syndicus de overtreder per aangetekend schrijven aanmanen. In dit schrijven zal de syndicus nauwgezet omschrijven welke acties dienen ondernomen en binnen welk tijdsbestek. De hieraan verbonden kosten, te verhogen met een overlastcompensatie van €200, zijn ten laste van de betrokkene(n). De overlastcompensatie wordt toegevoegd aan het reservefonds van de gemeenschap.
- **Stap 4:** Bij ontstentenis van een oplossing binnen het gestelde tijdsbestek van het aangetekend schrijven zal de syndicus alle eigenaars schriftelijk op de hoogte brengen van de overtreding, inhoudend naam en overtreding. De syndicus zal eveneens vermelden dat bij ontstentenis hij de zaak overgedragen wordt naar de raadsman van de VME. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de betrokkene(n).
- **Stap 5:** Bij blijvende ontstentenis van een definitieve oplossing, wordt volmacht verleend aan de syndicus om de zaak aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbank(en). De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de betrokkene(n).

Art. 9. Contactgegevens

- Syndicus
D&G Beheer, tav Peter Maes Esdoornstraat 9 2330 Merksplas Tel: 014/73.58.55
peter@dgbeheer.be
- Voorzitter RVM
Dhr. Van Waes
lucvanwaes@telenet.be
- Commissaris der rekeningen
Mw. Loontjens
stephaniekegels@gmail.com
- Leden Raad van Mede-eigendom
Dhr. Vanneste
jacques.vanneste@ua.ac.be
Dhr. Schouppe
mark.schouppe@telenet.be
Dhr. Nollet
freddy.nollet@skynet.be
- Toezichthouders
Dhr. Nollet
freddy.nollet@skynet.be
Dhr. Van Waes
lucvanwaes@telenet.be

DEEL II Wettelijke bepalingen.

Art. 10. Algemeen

De bedoeling van het reglement is tweeledig. Enerzijds bevat het de regels en afspraken om als gemeenschap samen gebruik te maken van de gemeenschappelijke delen en ieders wooncomfort te respecteren. Anderzijds willen wij ook voorkomen dat door individuele acties het esthetisch geheel, en zo ook de investeringswaarde, wordt aangetast.

In het reglement van interne orde staat ook beschreven hoe het beheer van het complex wordt georganiseerd.

Bij de syndicus, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, is steeds een volledig en actueel exemplaar van het reglement van interne orde beschikbaar.

Wijzigingen of aanvullingen worden opgenomen in de notulen van de AV en genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 11. Samenstelling van het complex.

Het beheer van het totale appartementencomplex RAA werd ondergebracht in 3 eigenaarsverenigingen nl:

- Academie Blok A met ondernemingsnummer 0808.322.938
- Academie Blok B-C-D-E-F met ondernemingsnummer 0898.323.928
- Academie Blok Ondergrond met ondernemingsnummer 0898.324.423

De eigenaarsvereniging duidt een syndicus aan, die verantwoordelijk gesteld wordt voor het beheer van het complex.

Art. 12. Vereniging van mede-eigenaars. (VME)

De vereniging van mede-eigenaars wordt gevormd door alle mede-eigenaars.

Alle mede-eigenaars verbinden zich ertoe zich te onderwerpen aan de besluiten van de algemene vergadering, onverminderd de verhaalmogelijkheden die zij hebben.

Art. 13. De Algemene Vergadering. (AV)

De AV is samengesteld uit alle leden van de VME.

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen overeenkomstig zijn quotiteit.³

Elke mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de AV.

Niemand, ook geen lasthebber, kan stemmen voor een hoger aantal stemmen dan het door de mede-eigenaars voorziene totaal van stemmen.

De syndicus dient steeds, ook op bijzondere AV's, uitgenodigd te worden en aanwezig te zijn als orgaan van de vereniging.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een AV.

De samenstelling van de vergadering dient steeds worden bevestigd door een door de mede-eigenaars ondertekende "aanwezigheidslijst".

³ Art 577-6, §6, B.W

De AV wordt steeds voorgezeten door een mede-eigenaar, bijgestaan door een secretaris.

Er zijn volgende soorten Algemene vergaderingen:

- De statutaire Algemene Vergadering: Wordt eenmaal per jaar gehouden binnen de vastgelegde periode.
- De Buitengewone algemene vergadering: Wordt bijeengeroepen telkens de syndicus dit nodig vindt of op schriftelijk verzoek van eigenaars.
- De hernieuwde vergadering: Wanneer het vereiste quorum bij de eerste vergadering niet werd behaald. (Zowel voor statutaire als buitengewone vergadering.)

Art. 14. Wijze van bijeenroeping van AV.

14.1 Vorm en inhoud.

De VME is van rechtswege verplicht minimum één Algemene Vergadering (AV) per jaar samen te roepen. De AV neemt alle belangrijke beslissingen inzake het beheer van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex.

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 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 of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het RIO 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.

Elke mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel 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.

14.2 Termijnen

De syndicus is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen. De AV kan bijeengeroepen worden ofwel als statutaire jaarlijkse algemene vergadering, hetzij als bijzondere algemene vergadering.

De eerste jaarlijkse algemene vergadering heeft steeds plaats in de vijftien daagse periode, startend op 1 oktober van het kalenderjaar. In gemeen overleg werd daarom besloten om de jaarlijkse statutaire vergadering te laten doorgaan op:

Een werkdag tussen of op de eerste oktober en de vijftiende oktober van elk jaar
--

De syndicus is eveneens gehouden de AV bijeen te roepen op vraag van één of meerdere mede-eigenaars, als zij te minste één vijfde van het totaal aantal aandelen bezitten. Dit verzoek tot bijeenroeping dient per post aangetekend schrijven aan de syndicus gericht. De syndicus is dan

gehouden binnen de dertig dagen de bijeenroeping te verzenden. Zo niet, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek heeft ondertekend de AV bijeenroepen.

De bijeenroeping wordt ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, behalve bij uitzonderlijk dringende gevallen.

14.3 Agenda

De dagorde wordt opgemaakt door de initiatiefnemer van de vergadering. (Bv. de syndicus)

De AV kan geen rechtsgeldige beslissingen nemen over punten die niet uitdrukkelijk op de dagorde stonden.

Zowel de raad van mede-eigendom als één of meerdere eigenaars kunnen aan de syndicus punten meedelen waarvan zij willen dat deze op de dagorde worden geplaatst. Deze punten worden door de syndicus in aanmerking genomen. Indien deze punten evenwel niet op de dagorde kunnen geplaatst worden, omwille van de datum waarop de syndicus het verzoek heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de volgende AV geplaatst.

Art. 15. Noodzakelijk aanwezigheidsquorum.

De algemene vergadering beraadslaat 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 beraadslaat 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 (hernieuwde) algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Art. 16. Verplichte Meerderheden.

16.1 Volstreckte meerderheid.

Als volstreckte meerderheid wordt bedoeld: de meerderheid van de op het ogenblik van de stemming aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers. De onthoudingen, blanco- of ongeldige stemmen worden beschouwd als niet uitgebrachte stemmen.

De beslissingen van de AV worden genomen met een volstreckte meerderheid, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Over de punten behandeld onder de rubriek “Varia” of “diversen” kan nooit geldig gestemd worden. Desgewenst kan, na beraadslaging, het punt geagendeerd worden op de volgende AV.

16.2 Twee derde meerderheid

De wet voorziet een de noodzakelijkheid van een twee derde meerderheid in volgende gevallen:

- Bij elke wijziging van de statuten, voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijk delen betreft.
- Voor alle werken in de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.
- Over het bedrag van opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.

16.3 Vier vijfden meerderheid

De wet voorziet een de noodzakelijkheid van een vier vijfden meerderheid in volgende gevallen:

- Bij elke andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
- Over de wijziging van de bestemming van een onroerend goed of een deel ervan.
- Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
- Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
- Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten.
- Over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- Bij beslissing tot oprichting van deelverenigingen kan de wijziging van aandelen van de mede-eigendom, die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de AV bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om reden van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs van de aanpassing buitensporig zou zijn.

16.4 Eénparigheid.

De wet voorziet een de noodzakelijkheid van een éénparigheid in volgende gevallen:

- Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
- Wanneer de AV besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij beslissen tot wijziging van de aandelen van mede-eigendom in geval deze wijziging noodzakelijk is.
- Bij de oprichting van deelverenigingen kan de AV beslissen tot wijziging van de aandelen van mede-eigendom in geval deze wijziging noodzakelijk is.

Wanneer de wet éénparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en deze in de AV niet wordt bereikt (bv door afwezigheid), zal er een nieuwe bijeenkomst worden voorzien binnen een termijn van 30 dagen.

Art. 17. Bevoegdheden van de AV.

Behoren o.a. tot de bevoegdheden van de AV:

- Het toekennen van speciale opdrachten aan de RVM of de commissaris der rekeningen
- Samenstelling en benoeming van de RVM.
- Het al dan niet verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, RVM of de commissaris der rekeningen.
- Het wijzigen of aanvullen van het RIO
- Het, via de syndicus, aanhangig maken van rechtsvorderingen.
- Het beslissen over niet noodzakelijk noch dringende werken;
- Het beslissen over het al dan niet aanwenden van het reservekapitaal.

Deze opsomming is niet limitatief en exemplarisch. De bevoegdheden van de AV zijn immers de meest uitgebreide om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen. Het staat de AV vrij om de uitvoering van de genomen besluiten al dan niet toe te vertrouwen aan de syndicus of RVM of beiden d.m.v. een hen toevertrouwd mandaat.

Art. 18. Volmachten.

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

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering. (Tenzij notariële uitzondering.)

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden. Een lasthebber kan evenwel meer dan drie volmachten krijgen, als het totaal van de stemmen waarover hij beschikt niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen.

De volmachten dienen uiterlijk bij de aanvang overhandigd en aan de aanwezigheidslijst gehecht.

De volmachtdrager zal dan ook namens zijn mandaat de aanwezigheidslijst tekenen.

De vertegenwoordigers van eventuele rechtspersonen/mede-eigenaars moeten aantonen dat zij deze ook geldig kunnen vertegenwoordigen.

Art. 19. Organisatie van de AV.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De aanstelling zal door de syndicus steeds als eerste punt op de agenda worden opgenomen.

De verkozen voorzitter zal, per agendapunt, het woord verlenen aan de syndicus voor de inhoudelijke behandeling ervan.

De voorzitter van de vergadering wordt bijgestaan door minimum één aangeduide secretaris.

De secretaris controleert de aanwezigheidslijsten en de daaraan gekoppelde aantal aandelen en volgt de stemverrichtingen.

De stemverrichtingen zijn verplicht mondeling en openbaar. Schriftelijk of geheim stemmen wordt wettelijk uitgesloten, aangezien de syndicus verplicht wordt de namen van de stemhoudende mede-eigenaars te notuleren die tegen stemden of zich onthielden.

De secretaris tekent de notulen voor 'akkoord'.

De taak van 'secretaris' en het ambt van 'syndicus' zijn onverenigbaar.

Art. 20. Zetel van de vereniging.

Door de AV van de VME werd cfr. De Wet besloten dat haar zetel zal gevestigd worden in het gebouw:

VME Residentie Academie p/a Van Waes Luc Minderbroedersstraat 8 bus 1 2000 Antwerpen

Art. 21. Syndicus.

Het dagelijks bestuur wordt opgedragen aan een syndicus

De syndicus vormt het officiële orgaan van de mede-eigendom en gaat de mede-eigenaars vertegenwoordigen in legale kwesties. Hij roept de AV bijeen, notuleert de beslissingen en is verantwoordelijk voor de uitvoering ervan. Hij kan bewarende maatregelen nemen en beheert het vermogen van de VME.

21.1 Wijze van aanstelling van de syndicus.

De Algemene vergadering benoemt de syndicus

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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.

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

De bepalingen die de verhoudingen regelen tussen de syndicus en de VME en de daaraan gekoppelde vergoedingen staan in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst omvat een lijst van forfaitaire en aanvullende prestaties.

Alle identificatie en contactgegevens van de syndicus dienen aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de VME gevestigd is.

21.2 Bevoegdheden van de syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hen door het RIO (elders) wordt toegekend, heeft de syndicus volgende opdrachten:

(Niet-limitatieve en in willekeurige volgorde opsomming)

- Bijeenroeping van de AV.
- Notuleren van de beslissingen.
- De beslissingen van de AV uitvoeren.
- Daden van voorlopig beheer stellen.
- Bezwarende maatregelen nemen.
- Het vermogen van de VME beheren.
- De VME in echte vertegenwoordigen.

- De lijst van schulden over leggen aan de notaris.
- Elke eigenaar/bewoner de datum van de AV mededelen.
- Ne beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier overdragen aan zijn opvolger.
- De nodige verzekeringen af te sluiten, inclusief een aansprakelijkheidsverzekering voor het uitoefenen van zijn ambt.
- De nodige documenten ter beschikking stellen van de eigenaars.
- Het bewaren van het Postinterventie-dossier.
- Het opvragen en voorleggen van de nodige kostenramingen en bestekken.
- Het voorleggen op de AV van een evaluatierapport i.v.m. de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
- De boekhouding van de VME voeren.
- De lijst van persoonsgegevens opmaken en actueel houden.
- De begroting voorbereiden voor de lopende uitgaven.

21.3 Verantwoordelijkheid van de syndicus.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer en kan zijn bevoegdheid niet overdragen, tenzij met een uitzonderlijke toestemming van de AV.

De AV kan steeds de syndicus ontslaan en een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. De RVM (of bij ontstentenis de voorzitter van de laatste AV) zal dan de procedure opstarten om in een definitieve vervanging te voorzien.

21.4 Huidige syndicus.

Het complex RAA wordt beheerd door de syndicus
D&G Beheer
Esdoornstraat 9
2330 Merksplas
Tel: 014/73.58.55
E-mail: info@dgbeheer.be

Juridische gegevens
Walbers Verhaegen Vastgoedbeheer
Esdoornstraat 9
2330 Merksplas
Kbo: 0833.230.097
Bnp Paribas Fortis: BE 82 0016 3388 4568

Toezichthoudende autoriteit
Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars
Luxemburgstraat 16 b
1000 Brussel
Deontologie vastgelegd in Koninklijk Besluit van 27/9/2006
Erkenningsnummers: 503819 en 507336

Waarborgorganisme en BA
KBC Polisnummer 28991440999

Art. 22. Raad van Mede-eigendom.

De Raad van Mede-Eigendom oefent een adviserende en controlerende functie uit op de syndicus. Ze brengt verslag uit aan de leden van de AV maar beschikt niet over een bevoegdheid die enkel aan de syndicus of de AV toekomt.

De Raad van Mede-Eigendom adviseert de syndicus over dwingende en bewarende maatregelen.

De Raad van mede-eigendom is verplicht om een jaarlijks verslag te bezorgen aan de AV over de uitoefening van zijn taak.

Bij definitieve onbeschikbaarheid of ontslag van de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom in functie, wordt deze functie met onmiddellijke ingang ad interim overgenomen door de syndicus. De betrokken mede-eigenaars worden hiervan d.m.v. een gewone brief ingelicht. De syndicus wordt verplicht nieuwe voorzitterverkiezingen te organiseren tegen de eerstvolgende AV.

Bij onbeschikbaarheid of ontslag van één van de leden van de Raad van Mede-Eigendom worden de betrokken mede-eigenaars schriftelijk ingelicht. Eventuele nieuwe kandidaturen worden voorgelegd op de eerstvolgende AV.

Art. 23. Commissaris van de rekeningen.

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

23.1 Aanstelling, duur, vergoeding.

In elk gebouwencomplex bestaat de wettelijke verplichting om een commissaris te benoemen.

Deze benoeming gebeurt op de AV bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris wordt aangesteld voor één boekjaar tot en met de volgende statutaire AV, waarop décharge wordt verleend. Het mandaat kan jaarlijks hernieuw worden.

De AV kan de commissaris slechts voortijdig ontslaan omwille van ernstige wettige redenen zodat een ad nutum ontslag (zonder voorafgaande motivering of zonder enige reden) niet mogelijk is.

De commissaris kan wel voortijdig ontslag nemen omwille van ernstige en gewichtige persoonlijke redenen, welke hij/zij dan ook meedeelt aan de syndicus en de mede-eigenaars. Het feit dat de commissaris in de loop van het jaar zijn/haar privaat zou verkopen, wordt niet aanvaard als ernstige en gewichtige persoonlijke redenen

De AV bepaalt de vergoeding van de commissaris die, indien bezoldigd, uitsluitend kan bestaan uit een forfaitaire vergoeding.

23.2 Aansprakelijkheid.

De commissaris is aansprakelijk voor de fouten die hij/zij maakt in de uitoefening van zijn ambt.

Het nalaten van het opmaken en verspreiden van zijn controleverslag kan in bepaalde gevallen een zware fout uitmaken.

De VME sluit een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af teneinde de schade veroorzaakt door de commissaris in de uitoefening van zijn mandaat te dekken.

De professionele commissaris dient bij benoeming aan de AV bekend te maken onder welk tuchtrechtelijk orgaan hij/zij ressorteert. Hij/zij dient eveneens in het bezit te zijn van een (eigen) polis die zijn/haar beroepsaansprakelijkheid dekt.

23.3 Voorwaarden

De commissaris van de rekeningen is een verplicht orgaan van de VME.

De commissaris van de rekeningen, al dan niet mede-eigenaar, fungeert als onafhankelijk persoon en dient een onpartijdige houding aan te nemen t.o.v. van de individuele mede-eigenaars en de syndicus.

In het geval de commissaris een mede-eigenaar is, dient hij/zij geen boekhoudkundige of juridische vorming te hebben, doch dient hij/zij minstens een goede kennis te hebben van het boekhouden en van de wet op de mede-eigendom.

Elke commissaris van de rekeningen dient zich strikt te houden aan zijn/haar geheimhoudingsplicht en discretieplicht indien hij/zij kennis zou krijgen van gevoelige of persoonlijke gegevens.

Er is een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het mandaat van commissaris van de rekeningen.

23.4 Verplichtingen en bevoegdheden.

De commissaris van de rekeningen heeft slechts een controletaak en geen adviesbevoegdheid. (Met uitzondering van de adviesbevoegdheden toegekend door het RIO, zoals het advies van het al dan niet verlenen van décharge aan de syndicus.)

De commissaris van de rekeningen houdt toezicht op de boekhouding, balans en jaarrekening, maar is niet bevoegd om zelf al dan niet verbeteringen en/of verwijzingen aan te brengen.

De commissaris van de rekeningen is verplicht om in het jaarlijks verslag een gemotiveerd advies te formuleren voor het al dan niet verlenen van décharge aan de syndicus.

De commissaris van de rekeningen is verplicht om het jaarlijks verslag over te maken aan de mede-eigenaars en de syndicus en dit toe te lichten op de jaarlijkse statutaire vergadering.

Het is aan te bevelen dat de commissaris van de rekeningen minimaal per kwartaal een controle uitvoert, zodat eventuele onregelmatigheden of fouten tijdig aan de syndicus kunnen gesignaleerd worden.

De syndicus is verplicht aan de commissaris van de rekeningen de volstrekte medewerking te verlenen. Daartoe krijgt de commissaris van de rekeningen, na voorafgaandelijke afspraak, toegang tot alle documenten en geschriften betreffende de VME.

De commissaris van de rekeningen wordt geacht elke AV, waarbij belangrijke boekhoudkundige-financiële problematieken worden besproken, bij te wonen en het woord te nemen. De commissaris van de rekeningen wordt eveneens geacht een BAV bijeen te roepen indien er ernstige onregelmatigheden worden vastgesteld in het boekhoudkundig en/of financieel beheer van de syndicus.

Art. 24. Toezichthouders.

De Toezichthouders doen periodieke controles van de gemeenschappelijke delen.

Hun mandaat dient jaarlijks bevestigd op de AV.

Zij zijn ook het eerste aanspreekpunt voor alle bewoners in geval van opmerkingen, suggesties klachten. Alle klachten en/of onregelmatigheden dienen schriftelijk, al dan niet anoniem, in eerste instantie aan de toezichthouders gemeld.

Zij rapporteren in eerste instantie aan de RVM, die samen met de syndicus verantwoordelijk is voor de verdere afhandeling.

Art. 25. Beleid inzake privacy.

Zowel de VME, de RVM, de syndicus en de commissaris van de rekening zijn gehouden de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (beter bekend als GDPR) en de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 strikt uit te voeren.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de persoonlijke gegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van persoonlijke gegevens te voorkomen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de persoonlijke gegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde persoonlijke gegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde persoonlijke gegevens te beperken of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid kan contact worden opgenomen met de syndicus.

Bij klachten over het privacybeleid van de VME, kan men zich wenden tot de Gegevensbeschermingsautoriteit. (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/>)

Art. 26. Bijlagen

26.1 Statuten van het gebouw te Antwerpen Minderbroedersstraat 4-16

(Verkorte versie met alleen deze artikelen welke van toepassing zijn op het RIO.)

Artikel 1 - Beschrijving.

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te Antwerpen, eerste afdeling, aan de Minderbroedersstraat 4-16, volgens de huidige kadastrale legger sectie A-nummers 674/C, 677/D, 675/H, 675/G/deel, 673/H/deel, 675/K/deel, 678/C/deel en 679/D/deel, met een oppervlakte volgens meting van twaalf are vierenzeventig centiare zesentachtig decimilliare.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5 - Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privative kavelen zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privative kavelen bedraagt tienduizend (10.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privative kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De hiernavolgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

De bovengrond;

de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven; De kosten van onderhoud en herstelling van het ondergronds gedeelte van de bovengrondvesten, de steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk en de gewelven van het gebouw, die tevens dienstig zijn voor de Blok Ondergrond, zullen betaald worden ten belope van twee/derde door de eigenaars van blok B-C-D-E-F, voorwerp van deze akte, ieder in verhouding tot het aantal tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw en het overige één/derde door de eigenaars van de Blok Ondergrond eveneens ieder in verhouding tot het aantal tienduizendsten in de gemene delen van het ondergronds garagecomplex.

Het buizenstelsel der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;

De bekleding en versiering van de gevels;

De ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk;

Het dak met zijn bedekking;

De schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;

De gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;

De leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privative kavelen, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavelen die zij bedienen bevinden;

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavelen van het gebouw.

Artikel 7 - Gemeenschappelijke zaken.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privative delen.

Artikel 8 - Algemene interpretatieregels.

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

Artikel 9 - Splitsing en samenvoeging van kavelen.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw. Twee of meer kavelen of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht nemen.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, behalve wanneer de bouwheer tot splitsing overgaat, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Deze samenvoegingen of splitsingen kunnen enkel gebeuren mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 9-bis - Voorrecht van toewijzing privatief gebruiksrecht.

De bouwheer heeft het voorrecht om aan bepaalde zaken die in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het gebouw een privatief gebruiksrecht toe te wijzen ten voordele van een eigenaar van een privative kavel in het gebouw.

Aan dit privatief gebruiksrecht kan enkel een wijziging gebracht worden indien ook de titularis van dit recht zijn toestemming geeft.

De bouwheer heeft dit voorrecht slechts tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

Artikel 10 - Uitzicht van privative kavelen.

Het is de eigenaars verboden hun kavelen te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privative elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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 van de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privative kavelen als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen en eventuele rolluiken.

De kavelen op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavelen mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen. Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kan storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 11 - Werken aan privative kavelen.

Wanneer werken aan privative kavelen 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 medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; 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.

Indien werken aan een privative 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, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 12 - Voorschriften over het gebruik.

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

De kavels op het gelijkvloers zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden.

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.

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 dienstactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Artikel 13 - Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 14 - Verhuring.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privative kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privative kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 15 - Toezicht.

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement 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 privative zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

3. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privative kavel bevinden.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 16 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privative 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 17 - Toepassing van deze regel.

1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

2. Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 18 - Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten. De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Centrale verwarming:

De centrale verwarming is individueel.

Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik van verwarming en van droogstoken valt ten laste van de eigenaars-kopers.

Televisie en radiodistributie-telecommunicatie:

Indien kabeldistributie aanwezig is zal de vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, uitbreidingen aan het net, enz.

Gas en elektriciteit:

De vooraanleg voor elektriciteits- en eventueel ook gasvoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enz.

De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privative kavel gedragen worden.

Water - riolering:

1. De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor een tussenteller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enz. De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privative kavel gedragen worden. De kosten van aansluiting van de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de initiële kopers van een kavel in voormeld gebouw.

2. In principe zal het waterverbruik verrekend worden op basis van het verbruik aangegeven door de algemene meter en de verdeelsleutel daartoe voorzien in het reglement van mede-eigendom.

3. In elk appartement kan een tussenteller voor het waterverbruik worden voorzien. Dit stelt dan de algemene vergadering van mede-eigenaars in de mogelijkheid, met de daartoe vereiste meerderheid, te beslissen om het waterverbruik te verdelen op basis van een andere door haar te bepalen verdeelsleutel, bijvoorbeeld op basis van het werkelijk verbruik.

4. De bouwheer kan ook beslissen om van bij de aanvang individuele meters te plaatsen.

Contracten:

De bouwheer behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de bouwheer teneinde: alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.

met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelde van deze gemeente, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water. De vergoedingen en premies die de bouwheer door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend haar ten goede.

Brandvoorzorgsmaatregelen:

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privativele elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 19 - Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 20 - Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privativele 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 21 - 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, 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 de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 22 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

Afdeling 3. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 23 - 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 gemeenschap of vereniging verschuldigd;
3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
7. de kosten in verband met het bodemsaneringsdecreet betreffende de overdracht van een privativele kavel, zoals bijvoorbeeld de actualisatie van het oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk voor de verkoop van een privativele kavel, indien op het goed Vlarebo-activiteiten worden of werden uitgeoefend.

Artikel 24 - Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privativele kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privativele kavels, zoals hierna nader bepaald.

2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 25 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Bijzondere verdeelsleutels.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Artikel 26 - Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal.

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringpremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privativele kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte appartementen worden de gemeenschappelijke kosten door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen en bergingen betaalt de bouwheer geen gemeenschappelijke kosten.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

2. Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 27 - 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 voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 28 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten. De kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

Het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft. De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft 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 29 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

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 interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

4. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privative kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privative kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 30 - Brandverzekering.

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

2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privative en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 31 - Aansprakelijkheidsverzekering.

1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386-bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privative als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privative kavel in het gebouw.

3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer, tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgehad. In dit geval worden de eerste polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging der mede-eigenaars. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 32 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

4. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het herop te richten gebouw. Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouden van het stelsel van gedwongen mede-eigendom

van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

26.2 Wet op de mede-eigendom dd 18 juni 2018.

TITEL 6. - Diverse wijzigingen inzake de wetgeving betreffende de mede-eigendom HOOFDSTUK 1. - Gewone mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom in het algemeen Art. 162. Artikel 577-2, § 10, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 8 juli 1924 en vernummerd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt: " § 10. In het geval van paragraaf 9 staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet. In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending. Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties: - er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of; - de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of; - geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers. Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator." HOOFDSTUK 2. - Gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen en de bevoegdheid van de vrede-rechter inzake mede-eigendom Afdeling 1. - Wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek Art. 163. In artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht: 1° in het eerste lid, eerste zin, worden de woorden "ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte" vervangen door de woorden "ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en"; 2° in het eerste lid wordt de tweede zin vervangen als volgt: "Van deze afdeling kan worden afgeweken indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaatieve delen worden ingesteld."; 3° het tweede lid wordt aangevuld met de volgende woorden: "en een reglement van interne orde hetwelk onderhands kan worden opgemaakt."; 4° in het vierde lid wordt de eerste zin vervangen als volgt: "Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er een of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen."; 5° in het vierde lid wordt in de laatste zin in de Franse tekst het woord "indivision" vervangen door het woord "association". Art. 164. In artikel 577-4 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 worden de volgende wijzigingen aangebracht: 1° in paragraaf 1, vierde lid, wordt de bepaling onder 1° aangevuld met de volgende zinnen: ". De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule."; 2° in paragraaf 1, vierde lid, wordt de bepaling onder 2° aangevuld met de volgende woorden: ", evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten"; 3° in paragraaf 1, vierde lid, worden de bepalingen onder 3°, 4° en 5° opgeheven; 4° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende: " § 1/1. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden."; 5° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt: " § 2. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens: 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c); 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen; 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt."; 6° paragraaf 3 wordt vervangen als volgt: " § 3. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden."; 7° paragraaf 4 wordt vervangen als volgt: " § 4. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.". Art. 165. In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht: a) de tweede paragraaf wordt aangevuld met de volgende zin: "De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt."; b) de paragrafen 3 en 4 worden vervangen als volgt: " § 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. 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 gemene 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. De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen. Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend; Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten; Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal. § 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.". Art. 166. In artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, vervangen bij de wet van 2 juni 2010 en gewijzigd bij de wet van 15 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht: 1° paragraaf 1, eerste lid, wordt aangevuld met de volgende zinnen: "Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren."; 2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "reglement van mede-eigendom" vervangen door de woorden "reglement van interne orde"; 3° paragraaf 2 wordt aangevuld met een lid, luidende: "Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van

de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.; 4° in paragraaf 3, eerste lid, tweede zin, worden de woorden "of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid" opgeheven; 5° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "reglement van mede-eigendom" vervangen door de woorden "reglement van interne orde"; 6° in paragraaf 3, vierde lid, worden de woorden ", tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien" opgeheven; 7° paragraaf 6 wordt aangevuld met een lid, luidende : "Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten."; 8° paragraaf 7, derde lid, wordt aangevuld met de volgende zin : "Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald."; 9° in paragraaf 7, vierde lid, worden de woorden "zelfs niet als lasthebber" vervangen door de woorden "zelfs niet als lastgever of lasthebber". 10° paragraaf 12 wordt vervangen als volgt: " § 12. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.". Art. 167. In artikel 577-7 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht : 1° in paragraaf 1, 1°, worden de woorden "drie vierden" vervangen door de woorden "twee derde"; 2° paragraaf 1, 1°, a), wordt aangevuld met de woorden ", onverminderd artikel 577-4, § 1/1"; 3° in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 1°, b), vervangen als volgt : "b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°"; 4° in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 1°, c), opgeheven; 5° in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 2°, e), aangevuld met de woorden "dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken"; 6° in paragraaf 1, wordt de bepaling onder 2°, g), vervangen door wat volgt : "g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels."; 7° in paragraaf 1, wordt de bepaling onder 2° aangevuld met een bepaling onder h) luidende : "h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3"; 8° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed" vervangen door de woorden "middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid."; 9° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen als volgt : "Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is."; 10° het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende : " § 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.". Art. 168. In artikel 577-8 van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012 worden de volgende wijzigingen aangebracht : a) in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "reglement van mede-eigendom" vervangen door de woorden "reglement van interne orde"; b) in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen als volgt : "De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering."; c) in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "reglement van de mede-eigendom" vervangen door de woorden "reglement van interne orde"; d) in paragraaf 2, tweede lid, wordt in de laatste zin het woord "interne" ingevoegd tussen het woord "van" en het woord "orde"; e) in paragraaf 3, tweede lid, wordt het woord "aangetekende" opgeheven.; f) in paragraaf 4 wordt de bepaling onder 5° vervangen als volgt : "5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te behoren overeenkomstig artikel 577-5, § 3"; g) in paragraaf 4, in de bepaling onder 11°, worden de woorden "reglement van mede-eigendom" vervangen door de woorden "reglement van interne orde"; h) in paragraaf 4 wordt in de bepaling onder 16° het woord "gedeelten" vervangen door "aandelen"; i) in paragraaf 4 wordt de bepaling onder 18° aangevuld met de volgende zin: "In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering."; j) paragraaf 6 wordt aangevuld met de volgende zin : "Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis."; k) paragraaf 8 wordt vervangen als volgt : " § 8. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.". Art. 169. Artikel 577-8/1 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt vervangen als volgt: "Art. 577-8/1. § 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert. § 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1. § 3. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. § 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.". Art. 170. Artikel 577-8/2 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt vervangen als volgt: "Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.". Art. 171. In artikel 577-9 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht : 1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen als volgt : "Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten."; 2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, luidende : " § 1/1. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen."; 3° in paragraaf 2 wordt het eerste lid aangevuld met de woorden "indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert."; 4° in paragraaf 7 worden de woorden "of de statuten" opgeheven; 5° paragraaf 8 wordt vervangen als volgt: " § 8. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen. De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongedrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. De mede-eigenaar

van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.". 6° paragraaf 9 wordt opgeheven. Art. 172. In artikel 577-10 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 worden volgende wijzigingen aangebracht: a) paragraaf 1/1 wordt vervangen als volgt: " § 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus."; b) in paragraaf 2 wordt in het eerste, het tweede en het derde lid, telkens het woord "interne" ingevoegd tussen het woord "van" en het woord "orde"; c) in paragraaf 2 wordt het tweede lid aangevuld met de volgende zin: "De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering."; d) in paragraaf 4 wordt in het eerste lid, het woord "interne" ingevoegd tussen het woord "van" en het woord "orde"; e) in paragraaf 4, wordt het tweede lid vervangen als volgt: "Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nagelieft: 1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving; 2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12."; f) in paragraaf 4 wordt het derde lid opgeheven; g) in paragraaf 4 worden in het vierde lid, dat het derde lid wordt, het woord "interne" ingevoegd tussen het woord "van" en het woord "orde" en worden de woorden "elke beslissing van de algemene vergadering" vervangen door de woorden "elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering"; h) in paragraaf 4 wordt het vijfde lid, dat het vierde lid wordt, vervangen als volgt: "Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering."; i) in paragraaf 4 worden het zesde lid en het zevende lid opgeheven. Art. 173. In artikel 577-11 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en vervangen bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht: a) in paragraaf 1, eerste lid, wordt de inleidende zin vervangen als volgt: "In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :"; b) in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 2° vervangen als volgt: "2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallende, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;"; c) in paragraaf 1 wordt de bepaling onder 4° aangevuld met de woorden "en van de bedragen die in het geding zijn;"; d) in paragraaf 1 wordt in het tweede lid het woord "overdrager" vervangen door de woorden "uittredende mede-eigenaar"; e) in paragraaf 2, eerste lid, wordt de inleidende zin vervangen als volgt: "In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :"; f) in paragraaf 2 wordt in het derde lid het woord "verkrijger" vervangen door de woorden "nieuwe mede-eigenaar"; g) in paragraaf 2 worden in het vijfde lid de woorden "vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt" vervangen door de woorden "vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken"; h) in paragraaf 2 worden in het zesde lid de woorden "Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger" vervangen door de woorden "De nieuwe mede-eigenaar is"; i) paragraaf 3 wordt vervangen als volgt: " § 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid."; j) paragraaf 4 wordt vervangen als volgt: " § 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar."; k) in paragraaf 5, eerste lid, wordt de bepaling onder 1° vervangen als volgt: "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 geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;"; l) in paragraaf 5 worden het tweede en het derde lid opgeheven. Art. 174. Artikel 577-11/1 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010 en gewijzigd bij de wet van 15 mei 2012, wordt vervangen als volgt: "Art. 577-11/1. Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallende of gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, § 5 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallende of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallende aan de uittredende mede-eigenaar betalen.". Art. 175. In artikel 577-14 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 wordt het tweede lid vervangen als volgt: "De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.". Afdeling 2. - Wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851 Art. 176. Artikel 27 van de hypotheekwet van 16 december 1851, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 21 februari 2014, wordt aangevuld met een bepaling onder 7°, luidende: "7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.". Art. 177. Artikel 29 van dezelfde wet wordt aangevuld met de volgende woorden: "en van het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7°.". Afdeling 3. - Wijziging van het Gerechtelijk Wetboek Art. 178. Artikel 591, 2° bis, van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, wordt vervangen als volgt: "2° bis van geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen;". Afdeling 4. - Overgangsbepalingen Art. 179. Deze wet is vanaf 1 januari 2019 van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden. Alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering of haar beslissingen gelden alleen voor de algemene vergaderingen die worden gehouden na de inwerkingtreding van deze wet. De wijziging van artikel 577-8, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is enkel van toepassing op de overeenkomsten die na de inwerkingtreding van deze wet worden gesloten of verlengd. Een afwijking op de toepassing van de afdeling met als titel "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" waartoe geldig is beslist voor de inwerkingtreding van deze wet, valt niet onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, laatste zin. Niettegenstaande het nieuwe artikel 577-4, § 1, 2°, van het Burgerlijk Wetboek behouden de bedingen en sancties betreffende de betaling van deze lasten die bij de inwerkingtreding in het reglement van interne orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, § 4, tweede lid. De bepalingen onder 1°, 2° en 3° van het nieuwe artikel 577-4, § 2 van het Burgerlijk Wetboek die zich bij de inwerkingtreding van deze wet nog in het reglement van mede-eigendom bevinden, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde. De verplichting van artikel 577-5, § 3, 1°, van het Burgerlijk Wetboek tot samenstelling van een reservekapitaal is onmiddellijk van toepassing voor de volledige boekjaren die na de inwerkingtreding van deze wet vallen, ook op gebouwen waarvan de gemene delen op datum van inwerkingtreding van deze wet sinds minstens vijf jaar voorlopig opgeleverd zijn.