

# STATUTEN VAN HET GEBOUW

Residentie Jan Blockx I

Heden, #

Voor mij, #, geassocieerd notaris te #.

VERSCIJNEN

#

Hierna ook als "mede-eigenaars" aangeduid.

Comparanten verklaren mij, geassocieerd notaris, wat volgt:

HET GEBOUW

Comparanten zijn onverdeelde mede-eigenaars van volgend onroerend goed:

Gemeente AARTSELAAR:

Een appartementsgebouw, gelegen Jan Blockxlaan 120-124 te Aartselaar, op en met grond en verdere aanhorigheden, gekend volgens titel sectie D nummer 302-A/deel, groot volgens meting in titel tweeduizend driehonderd drieënveertig vierkante meter vijftig vierkante decimeter.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

Eigendomstitel

Comparanten hebben het eigendomsrecht verkregen als volgt:

#

De originele basisakte van het flatgebouw werd opgesteld door notaris Joseph Roevens te Brasschaat op achtentwintig juni negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftien juli nadien, deel 9445 nummer 19.

DE STATUTEN

Comparanten verklaren de bovengenoemde oorspronkelijke basisakte van het gebouw in overeenstemming te willen brengen met de Wet Appartemenrecht van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, in werking getreden op één augustus negentienhonderd vijfnegentig en met de reeds eerder genomen beslissingen van de algemene vergadering, zoals deze aanpassing werd beslist door de #buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaarmede-eigenaars blijktens proces-verbaal de dato #, waarvan een afschrift aan deze akte gevoegd blijft.

Comparanten verklaren aldus de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

## 1 RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

De vereniging draagt de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie Jan Blockx I" voorheen "vereniging van mede-eigenaars Residentie Jan Blockx". Zij heeft haar zetel in het gebouw, Jan Blockxlaan 120 bus 16 te 2680 Aartselaar.

Overeenkomstig de wet verkreeg de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid door overschrijving van de originele basisakte van het appartementsgebouw, opgesteld door notaris Joseph Roevens te Brasschaat op achtentwintig juni negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftien juli nadien, deel 9445 nummer 19 en het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van minstens één privatieve kavel.

### 1.1 Vermogen

#### 1.1.1 Algemeen

De vereniging van mede-eigenaars als rechtspersoon, 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.

#### 1.1.2 Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat navermeld wordt onder 3.2.2.3.5.4 Initiatiefrecht van de en 3.3.3.2.4

## **1.2 Rechtsvorderingen :**

### **1.2.1 De vereniging van mede-eigenaars:**

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

### **1.2.2 De mede-eigenaar betreffende de privatieve kavels:**

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de syndicus in te lichten. De syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

### **1.2.3 De mede-eigenaar betreffende de algemene vergadering:**

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen, zoals bepaald onder 3.4.3.1.4

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis heeft genomen van de beslissing.

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

- Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de wet of de statuten opgelegde meerderheid.

- Ieder mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 3.2.2.3.5.4

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw of de groep van gebouwen aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt, zoals bepaald onder 3.3.3.3

## **1.3 Ontbinding en vereffening:**

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

De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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

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

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

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

De artikelen 57 en 186 tot en met 195 van het Wetboek Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat:

- a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.
- b) de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.
- Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

## **2 BASISAKTE VAN HET GEBOUW.**

### **2.1 Beschrijving van het gebouw.**

Het appartementsgebouw op en met grond is gelegen te Aartselaar, Jan Blockxlaan 120-124, is kadastraal gekend sectie D nummer 302-A/deel, en heeft volgens het kadaster een oppervlakte van tweeduizend driehonderd drieënveertig vierkante meter, vijftig vierkante decimeter. Het gebouw werd opgericht overeenkomstig de plannen en bestekken opgemaakt door het architectenbureau K. & R. Angst te Antwerpen (Voorheen Borgerhout). De goedgekeurde bouwplannen, zes in totaal, werden aan de oorspronkelijke basisakte gehecht. De private kavel is op de bouwplannen weergegeven zoals ze hierna beschreven staan. De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aartselaar op zes oktober negentienhonderd zeventien.

### **2.2 Beschrijving van de private kavels.**

#### **2.2.1 Omschrijving begrip kavels.**

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn het voorwerp van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

#### **2.2.2 Opsomming private kavels.**

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende private kavels. Deze kavels zijn ingedeeld als hierna beschreven, en aan elke kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

##### **2.2.2.1 Ondergrondse verdieping.**

Op dit niveau zijn er tweeënveertig autostaanplaatsen en negentien bergingen.

De autostaanplaatsen zijn genummerd van één (1) tot en met tweeënveertig (52).

Iedere autostaanplaats omvat:

- in private en uitsluitende eigendom: de ruimte van de autostaanplaats zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëntwintig tienduizendste (23/10.000) in de gemeene delen van het gehele complex waaronder de grond.

De bergingen zijn genummerd van één (1) tot en met negentien (19).

Iedere berging omvat:

- in private en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf tienduizendste (5/10.000) in de gemeene delen van het gehele complex waaronder de grond.

##### **2.2.2.2 Gelijkvloerse verdieping.**

Op deze verdieping zijn er vijf appartementen. Zij worden gemerkt van links naar rechts bij vooraanzicht als "A0", "D0", "E0", "H0" en "I0".

De appartementen "A0" en "H0" bestaan ieder uit:

- in private en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, berging, wc, badkamer, drie slaapkamers en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van de binnenkoer gelegen achter het appartementsgebouw (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement en met een diepte van tien meter);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* driehonderd zeventienveertig tienduizendste (347/10.000) in de gemeene delen van het gebouw;

\* driehonderd en twee tienduizendste (302/10.000) in de gemeene delen van het gehele complex waaronder de grond.

De appartementen "D0" en "E0" bestaan ieder uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, twee bergingen, wc, badkamer, drie slaapkamers en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van de binnenkoer gelegen achter het appartementsgebouw (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement en met een diepte van tien meter);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - \* driehonderd vijftien tienduizendste (365/10.000) in de gemene delen van het gebouw;
  - \* driehonderd achttien tienduizendste (318/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

Het appartement "I0" bestaat uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, twee bergingen, wc, badkamer, drie slaapkamers en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van de binnenkoer gelegen achter het appartementsgebouw (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement en met een diepte van tien meter);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - \* vierhonderd eenendertig tienduizendste (431/10.000) in de gemene delen van het gebouw;
  - \* driehonderd zeventien tienduizendste (377/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

### 2.2.2.3 Eerste verdieping.

Op deze verdieping zijn er twaalf appartementen. Zij worden gemerkt van links naar rechts bij vooraanzicht als "A1", "B1", "C1", "D1", "E1", "F1", "G1", "H1", "I1", "J1", "K1" en "L1".

Elk van deze appartementen omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, berging, wc, twee slaapkamers en het exclusief genot en gebruik van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - \* honderd zesennegentig tienduizendste (196/10.000) in de gemene delen van het gebouw;
  - \* honderd negenzestig tienduizendste (169/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

### 2.2.2.4 Tweede verdieping.

Op deze verdieping zijn er twaalf appartementen. Zij worden gemerkt van links naar rechts bij vooraanzicht als "A2", "B2", "C2", "D2", "E2", "F2", "G2", "H2", "I2", "J2", "K2" en "L2".

Elk van deze appartementen omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, berging, wc, twee slaapkamers en het exclusief genot en gebruik van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - \* honderd zesennegentig tienduizendste (196/10.000) in de gemene delen van het gebouw;
  - \* honderd negenzestig tienduizendste (169/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

### 2.2.2.5 Derde verdieping.

Op deze verdieping zijn er twaalf appartementen. Zij worden gemerkt van links naar rechts bij vooraanzicht als "A3", "B3", "C3", "D3", "E3", "F3", "G3", "H3", "I3", "J3", "K3" en "L3".

Elk van deze appartementen omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, berging, wc, twee slaapkamers en het exclusief genot en gebruik van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - \* honderd zesennegentig tienduizendste (196/10.000) in de gemene delen van het gebouw;
  - \* honderd negenzestig tienduizendste (169/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

### 2.2.2.6 Dakverdieping.

Op deze verdieping zijn er vijf appartementen. Zij worden gemerkt van links naar rechts bij vooraanzicht als "B4", "D4", "G4", "H4" en "K4".

De appartementen "D4", "G4" omvatten elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer met terras, keuken, badkamer, wc, twee slaapkamers; en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van het dak gelegen

voor en achter het appartement (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement, 3m uit de voorgevel en 2.50m uit de achtergevel);

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* tweehonderd drieëndertig tienduizendste (233/10.000) in de gemene delen van het gebouw;

\* tweehonderd en zes tienduizendste (206/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

Het appartement "K4" omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer met terras, keuken, badkamer, wc, twee slaapkamers; en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van het dak gelegen voor en achter het appartement (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement 3m uit de voorgevel en 2.50m uit de achtergevel en 3,80m uit de zijgevel);

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* tweehonderd drieëndertig tienduizendste (233/10.000) in de gemene delen van het gebouw;

\* tweehonderd en zes tienduizendste (206/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

Het appartement "B4" omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer met terras, keuken, badkamer, wc, twee slaapkamers; en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van het dak gelegen voor en achter het appartementsgebouw (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement 3m uit de voorgevel en 2.50m uit de achtergevel en 3,80m uit de zijgevel);

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* honderd vijfnegentig tienduizendste (195/10.000) in de gemene delen van het gebouw;

\* honderd zeventig tienduizendste (170/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

Het appartement "H4" omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, woonkamer met terras, keuken, badkamer, wc, twee slaapkamers; en het exclusief genot en gebruik van een gedeelte van het dak gelegen voor en achter het appartementsgebouw (meer bepaald het gedeelte dat zich uitstrekt over de gehele breedte van het appartement 3m uit de voorgevel en 2.50m uit de achtergevel);

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* honderd vijfnegentig tienduizendste (195/10.000) in de gemene delen van het gebouw;

\* honderd zeventig tienduizendste (170/10.000) in de gemene delen van het gehele complex waaronder de grond.

### 2.2.3 Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de bevoering en bekleding der terrassen, behalve indien deze onafscheidelijk deel vormen met het gebouw; hun borstweringen, leuning, traliewerk en omheiningen. Indien de borstweringen, leuning, traliewerk en omheining de scheiding vormen tussen twee of meer private kavels, zijn ze gedeeltelijk gemeenschappelijk voor de desbetreffende kavels.

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;

- de sanitaire installaties;

- de schrijnwerkerij;

- de apparaten van deurtelefoon en deuropener;

- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de deurtelefoon;

- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

### **2.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**

#### **2.3.1 Omschrijving begrip aandelen.**

Overeenkomstig de wet zijn aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. 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 privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### **2.3.2 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**

##### **2.3.2.1 Ondergrondse verdieping:**

- de inrit en de garagepoort
- de fietsenbergingen
- de eventuele huisvuilbergruimten
- de gangen en ruimten tussen de bergingen en de autostaanplaatsen
- de meterkelders
- de ruimten voor ventilatie, afvoer, aanvoer en leidingen

##### **2.3.2.2 Gelijkvloerse verdieping:**

- de inkomportalen
- de inkomhal met de trappen
- de lokalen voor het bergen van kindwagens
- de ruimten voor de meters van de nutsvoorzieningen
- het lokaal voor het onderhoudspersoneel
- de ruimten voor ventilatie, afvoer, aanvoer en leidingen
- de voor- en zijtuinen

##### **2.3.2.3 De eerste tot en met de dakverdieping:**

- de trapzalen met overlopen en trappen
- de ruimten voor ventilatie, afvoer, aanvoer en leidingen

##### **2.3.2.4 Niveau van het dak:**

- het dak met zijn bekleding
- de ruimten en schouwen voor ventilatie, afvoer, aanvoer en leidingen

#### **2.3.3 Gemeenschappelijke zaken.**

##### **2.3.3.1 Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.**

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

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de gangen tussen de kelders
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, de bevoering en bekleding der terrassen indien ze een onafscheidelijk deel vormen met het gebouw
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, ventilatiepijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan

- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaar zou geplaatst worden
  - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privative kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden
  - de deurtelefooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

### **2.3.3.2 Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaar mede-eigenaars dienen.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaar mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder 3.3.3.2

### **2.3.4 Bijzonder gebruiksrecht:**

#### **2.3.4.1 Tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken:**

Wanneer, voor de aanleg van een tuin of terras, aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privative kavels het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van het geheel of een deel van een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of van een gemeenschappelijk plat dak, dan gelden de volgende voorschriften:

- De eigenaars of bewoners van deze privative kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van de gemeenschappelijke plafondplaat van het ondergronds deel van het gebouw of van het gemeenschappelijk plat dak, waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaam van de esthetiek en de algemene harmonie.
- De aanleg van de tuin of het terras mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins hinderen.
- Het is verboden boven een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw diepwortelende beplanting aan te brengen.
- Het is verboden op een gemeenschappelijk plat dak beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.
- Ter verfraaiing van een terras op een gemeenschappelijk plat dak is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning; het is echter slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw of van de gehele groep van gebouwen.
- De syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privative kavels en van het gehele gebouw.
- Ten einde de brandveiligheid te garanderen dienen alle technische ruimten op het dak en ook de toegangsdeur tot het dak vrij toegankelijk te zijn. Bovendien dient er een minimum ruimte van 1 meter, van de dakrand te rekenen, vrij te zijn van enig obstakel. Teneinde een vluchtweg te voorzien naar de aanwezige brandladders en toegangsdeur.
- Alle regenwaterafvoeren vrij en toegankelijk te zijn.
- Zo een eigenaar of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.
- Bij voortdurend kan de syndicus zelfs aan de algemene vergadering voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar of bewoner.

## **2.4 Erfdienstbaarheden.**

#### 2.4.1 Erfdienstbaarheden voortkomende uit vroegere titels:

De hoger genoemde verwervingsakte vermeldt geen erfdienstbaarheden.

#### 2.4.2 Erfdienstbaarheden gevestigd uit hoofde van deze statuten:

De autostaanplaatsen in de ondergrondse verdieping bereiken de openbare weg langs de manoeuvreerruimte en de inrit. Dienvolgens zullen inrit en manoeuvreerruimte altijd toegankelijk moeten zijn te voet en met voertuigen, zonder enige hinder voor de gebruikers ervan.

Het is daarom verboden te parkeren op de inrit of op een voor de autostaanplaatsgebruikers hinderlijke plaats op de manoeuvreerruimte. Geen voertuig mag een ander voertuig hinderen bij het in- of uitrijden. Voorrang moet worden verleend aan het inrijdende voertuig. De wegcode zal naar analogie worden toegepast.

In- en uitrijden van voertuigen zal moeten gebeuren op zulke wijze dat de rust van de bewoners van het gebouw niet wordt gestoord.

De portieren van de voertuigen zullen in geopende stand over de grenslijn van de privatieve autostaanplaatsen mogen komen, maar enkel om het in- en uitstappen mogelijk te maken of te vergemakkelijken.

De gebruikers van de autostaanplaatsen zullen ten titel van erfdienstbaarheid, doch enkel in de mate dat het nodig is, een recht van doorgang hebben over de aanpalende autostaanplaats(en) om hun voertuig te bereiken.

#### **2.5 Erfpacht.**

Zoals uit de oorspronkelijke basisakte blijkt, is er in die basisakte een recht van erfpacht voor een duur van negenennegentig jaar gevestigd in voordeel van Iveka, met het oog op de elektriciteitsvoorziening van het grondgebied van de gemeente Aartselaar. Dit erfpachtrecht heeft betrekking op het lokaal als "nr. ART491P" op het bouwplan aangeduid.

Deze erfpachtovereenkomst blijft uiteraard van kracht overeenkomstig de bedingen en voorwaarden die in de oorspronkelijke basisakte zijn opgenomen.

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

#### **3.1 Beginselen :**

De Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, bepaalt dat de statuten van een gebouw of van een groep van gebouwen worden gevormd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom en dat een reglement van mede-eigendom dient te bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten.

2° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

3° de regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping, en de werkwijze van de algemene vergadering.

4° de regels betreffende de bevoegdheid, de benoemingswijze en de mandaatsduur van de syndicus.

De Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, bepaalt verder dat de statuten van een gebouw of van een groep van gebouwen rechtstreeks kunnen worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

De navolgende bepalingen vormen een algemeen reglement van mede-eigendom welk deel zal uitmaken van specifieke statuten door verwijzing ernaar in de specifiek opgemaakte basisakte.

De bepalingen in dit algemeen reglement van mede-eigendom opgenomen zullen met betrekking tot specifiek niet aanwezige voorzieningen, niet van toepassing zijn op het gebouw dat of de groep van gebouwen die deze voorzieningen mist.

Van de bepalingen in dit algemeen reglement van mede-eigendom opgenomen kan in de specifiek opgemaakte basisakte met het oog op de specifieke noden van het gebouw of de groep van gebouwen op uitdrukkelijke wijze afgeweken worden.

De kopers van een privative kavel in het specifiek gebouw of de specifieke groep van gebouwen, onderworpen aan onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, zullen een kopie van het algemeen reglement ontvangen doch geen enkel ander afschrift daarvan kunnen eisen.

#### **3.2 Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten:**

##### **3.2.1 Privative delen:**

###### **3.2.1.1 Beginsel :**

De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privative kavels binnen de perken vastgesteld door de wet en dit reglement van mede-eigendom.

Het is de mede-eigenaars verboden privative elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw of de groep van gebouwen, te wijzigen.

Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privative kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

###### **3.2.1.2 Bestemming :**

###### **3.2.1.2.1 Bewoning :**

- De appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning mogen maximaal bewoond worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze appartementen. Wanneer een appartement bestemd voor privé-bewoning betrokken wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

- In de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de medebewoners hierdoor geen geur- of geluidshinder ondervinden. Wanneer het houden van een huisdier aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten voor de duur van het houden van het betrokken huisdier op forfaitaire wijze verhoogd wordt. Wanneer het houden van een huisdier geur- of geluidshinder doet ontstaan, dan kan de algemene vergadering beslissen dat het betrokken huisdier niet langer gedoogd wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit het gebouw of de groep van gebouwen dient te verwijderen, eventueel zelfs op straffe van een dwangsom van maximaal drie Euro (3€) per dag vertraging.

#### 3.2.1.2.2 Gebruik:

##### 3.2.1.2.2.1 Algemeen:

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen net als de esthetiek en de algemene harmonie van het gebouw of de groep van gebouwen, te waarborgen.

##### 3.2.1.2.2.2 Vensters:

Ter afscherming van de vensters der appartementen is het aan de straatzijde verplicht gordijnen aan te wenden die van transparant witte kleur zijn en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.

Ter afscherming van de vensters der appartementen is het slechts toegelaten vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden te plaatsen van een door de syndicus aangegeven type en kleur, eenvormig voor het gehele gebouw of voor de gehele groep van gebouwen.

##### 3.2.1.2.2.3 Terrassen :

De eigenaars van de appartementen zullen instaan voor het onderhoud van hun terrassen, met inachtnaam van de esthetiek en de algemene harmonie.

De syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de private kavels en van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen.

Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken terrassen doen onderhouden op kosten van de ingebreken gebleven eigenaar.

Tot verlichting van de terrassen is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen van een door de syndicus aangegeven type en formaat én op een door de syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor het gehele gebouw of voor de gehele groep van gebouwen.

Ter verfraaiing van de terrassen is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning. Het is slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw of van de gehele groep van gebouwen.

Het is verboden op de terrassen beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

##### 3.2.1.2.2.4 Garages of autostaanplaatsen:

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van de garages of autostaanplaatsen onderworpen aan de navolgende algemene reglementen:

De garages of autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de garage of de autostaanplaats niet overschrijden en die een maximaal gewicht hebben van tweeduizend achthonderd kilogram.

De gebruikers van de garages of autostaanplaatsen dienen zich te schikken naar de exploitatiereglementen en -voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

Er mogen in de garages of op de autostaanplaatsen slechts gevaarlijke of brandbare stoffen gebruikt of opgeslagen worden in zoverre zij zich bevinden in de normale brandstofvergaarbak van de gestalde wagens, én zij niet bijzonder vergunningplichtig zijn.

De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de garages of autostaanplaatsen dient steeds vrij te blijven, zodat het steeds verboden is daar voertuigen of andere voorwerpen te laten

staan, zelfs tijdelijk. Het wassen van wagens is er echter toegelaten voor zover dit geen hinder met zich brengt voor de medegebruikers.

De rust en de veiligheid van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen dient door de gebruikers van de garages of autostaanplaatsen gewaarborgd te blijven. Aldus zal op de toegangsweg naar en op de manoeuvreerruimte voor de garages of autostaanplaatsen slechts een stapvoetse snelheid toegestaan zijn.

Het zal het steeds verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters of andere geluidsmakende verwittigingssystemen of van een vrije uitlaatbuis.

Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie toegepast worden.

#### *3.2.1.2.2.5 Naamplaatjes*

Het is de eigenaars en/of bewoners verboden buiten hun privatieve kavels eigenhandig naamplaatjes aan te brengen. Op hun verzoek zal de syndicus, deze, met oog voor eenvormigheid, bevestigen of doen bevestigen op de deuren der privatieve kavels, aan de bel, op de brievenbus en/of in de lift.

#### *3.2.1.2.2.6 Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie*

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, niet toegelaten.

De algemene vergadering kan slechts andersluidend besluiten na advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect.

Bij andersluidend besluit dienen de toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie – mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

#### *3.2.1.2.2.7 Toestellen voor airconditioning:*

Het bevestigen van toestellen voor airconditioning aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, is slechts toegelaten indien:

Deze toestellen de maximumnorm van vijftig DBA niet overschrijden;

De bevestiging van deze toestellen onderworpen werd aan het advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect;

Deze toestellen bevestigd worden op een door de architect aangegeven plaats.

#### *3.2.1.2.2.8 Aansprakelijkheid :*

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaat deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

### *3.2.1.2.3 Inrichtingen of activiteiten.*

#### *3.2.1.2.3.1 Algemeen :*

Het is in geen geval toegelaten in het gebouw of de groep van gebouwen lokalen aan te wenden voor:

het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig betreffende de bodemsanering;

#### *3.2.1.2.3.2 Het vestigen van een horecazaak.*

Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, toegelaten in het gebouw of de groep van gebouwen lokalen aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten onderworpen aan de voorafgaandelijk melding - of

vergunningsplicht zoals bedoeld in het Decreet van de Vlaamse Raad van achtentwintig juni negentienhonderd vijftachtig betreffende de milieuvergunning en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.

#### 3.2.1.2.3.3 *In appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning:*

Voor de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning is toelaatbaar: in het algemeen : de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit; en in het bijzonder op de gelijkvloerse verdieping : de gehele of gedeeltelijke aanwending voor een commerciële activiteit;

Deze toelaatbaarheid blijft echter steeds afhankelijk van:

- De verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- Het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de medebewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

Wanneer een appartement dat naar inrichting bestemd is voor privé-bewoning geheel of gedeeltelijk aangewend wordt voor de uitoefening van een vrij beroep, een kantoor- of commerciële activiteit, en deze aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

#### 3.2.1.2.3.4 *Publiciteit :*

##### 3.2.1.2.3.4.1 Algemeen :

Slechts deze vormen van adverteren zijn toegelaten:

- Deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- Deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;
- Deze die zich bevinden aan de buitenmuur van een privatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

##### 3.2.1.2.3.4.2 Lichtreclame :

Lichtreclame is slechts toegelaten indien:

- Deze onderworpen werd aan het advies van de syndicus en het advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect;
- Deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht;
- Deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.

##### 3.2.1.2.3.4.3 Vrij beroep:

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag, op de inkomdeur van zijn eigen privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan vijftwintig centimeter.

De syndicus kan hem bovendien toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, net als in de betrokken traphal en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het doel het aanduiden van de praktijk.

##### 3.2.1.2.3.4.4 Verkoop of verhuur:

Voor de verkoop of de verhuur van een privatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privatieve kavel.

De syndicus kan bovendien toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

### 3.2.1.3 Toestaan van persoonlijke of zakelijke rechten:

#### 3.2.1.3.1 Begunstigde :

Een mede-eigenaar mag op zijn privatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

#### 3.2.1.3.2 Rechten en plichten:

##### 3.2.1.3.2.1 *Kennisgeving statuten*

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen, van een eventueel reglement van inwendige orde en van het register der notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van inwendige orde en de gemelde notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

##### 3.2.1.3.2.2 *Verzekering huurderrisico's*

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderrisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen en de burens.

##### 3.2.1.3.2.3 *Meldingsplicht aan syndicus*

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onmiddellijk daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de wet en dit reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

##### 3.2.1.3.2.4 *Verantwoordelijkheid*

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen, het eventueel reglement van inwendige orde en de notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

### 3.2.1.4 Vrije toegang:

#### 3.2.1.4.1 Algemeen

Elke eigenaar en/of bewoner is verplicht steeds aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat vooraf een afspraak werd gemaakt.

#### 3.2.1.4.2 Bij langdurige afwezigheid

Elke eigenaar en/of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid:

- hetzij de sleutel van zijn privatieve kavel onder gezegelde omslag aan de syndicus te overhandigen;

- hetzij de bewaarder van de sleutel aan de syndicus bekend te maken;

De sleutel mag slechts uit gemelde omslag gehaald worden of van gemelde bewaarder opgevraagd worden ingeval het gebruik ervan wezenlijk noodzakelijk is.

Indien een eigenaar of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen worden.

#### 3.2.1.4.3

Elke eigenaar en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privatieve delen van het gebouw.

De eigenaar en/of bewoner zal in deze zaak geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privatieve kavel bevinden.

Met gezegde privatieve delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: deze die andere mede-eigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar of bewoner van de privatieve kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere mede-eigenaars daaromtrent nalatig is.

### 3.2.1.5 Werken :

#### 3.2.1.5.1 Algemeen :

##### *3.2.1.5.1.1 Bij het uitvoeren van werken aan privatieve kavels:*

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient steeds de veiligheid van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen.

##### *3.2.1.5.1.2*

Voor werken aan privatieve kavels die stevigheid, het comfort, de esthetiek of de algemene harmonie van het gebouw of de groep van gebouwen, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

De syndicus dient het advies te vragen van een door hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden meegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van twee maanden, dan legt de syndicus de zaak voor aan de algemene vergadering en wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de algemene vergadering haar instemming verleent door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de algemene vergadering werd verworven, dan mag de eigenaar of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

##### *3.2.1.5.1.3*

Wanneer werken aan privatieve kavels de verbondenheid van de privatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/ of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de syndicus aan de algemene vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken privatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

##### *3.2.1.5.1.4*

Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privatieve kavel, en de eigenaar of bewoner van deze privatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten, nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de

gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

#### 3.2.1.5.2 Bijzonder : splitsing of samenvoeging:

Het splitsen of samenvoegen van privatieve kavels is slechts toegelaten mits goedkeuring van het betreffend voorstel door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen binnen de algemene vergadering.

Bij het splitsen van privatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels herverdeeld over de nieuwe privatieve kavels; en bij het samenvoegen van privatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels samengevoegd.

#### 3.2.1.5.3 Aansprakelijkheid :

Elke eigenaar of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaat deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

### 3.2.2 Gemeenschappelijke delen:

#### 3.2.2.1 Beginsel :

De eigenaars en bewoners van privatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en een eventueel reglement van inwendige orde, en overeenkomstig de verenigbaarheid met de soortgelijke rechten van de andere eigenaars en bewoners.

Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of een eventueel reglement van inwendige orde daarin voorzien.

#### 3.2.2.2 Bestemming :

##### 3.2.2.2.1 Uitsluitend genot en gebruik

##### 3.2.2.2.1.1 *Tuinen of terrassen op de vaste grond:*

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin, aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privatieve kavels, het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van een gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond, dan gelden de volgende voorschriften:

- De eigenaars of bewoners van deze privatieve kavels zullen ieder voor het gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaam van de esthetiek en de algemene harmonie.

- De beplanting zal verplichtend bestaan uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden.

- De syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw.

- Zo een eigenaar of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

- Bij voortdurend kan de syndicus zelfs aan de algemene vergadering voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar of bewoner.

### 3.2.2.2.1.2 *Tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken:*

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin of terras, aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privatieve kavels het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van het geheel of een deel van een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of van een gemeenschappelijk plat dak, dan gelden de volgende voorschriften:

- De eigenaars of bewoners van deze privatieve kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van de gemeenschappelijke plafondplaat van het ondergronds deel van het gebouw of van het gemeenschappelijk plat dak, waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaam van de esthetiek en de algemene harmonie.
- De aanleg van de tuin of het terras mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins hinderen.
- Het is verboden boven een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw diepwortelende beplanting aan te brengen.
- Het is verboden op een gemeenschappelijk plat dak beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.
- Ter verfraaiing van een terras op een gemeenschappelijk plat dak heeft het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning; het heeft echter slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het doel de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw of van de gehele groep van gebouwen.
- De syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw.
- Zo een eigenaar of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.
- Bij voortdurending kan de syndicus zelfs aan de algemene vergadering voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar of bewoner.

### 3.2.2.2.2 Gemeenschappelijk genot en gebruik:

#### 3.2.2.2.2.1 *Groenzones op vaste grond of boven plafondplaten van een ondergronds deel van het gebouw:*

- Wanneer bij het gebouw of in de groep van gebouwen een gemeenschappelijke groenzone voorzien is, dan mogen de eigenaars of bewoners der privatieve kavels deze groenzone slechts betreden indien zij daardoor de aanleg en de beplanting op generlei wijze beschadigen.
- De aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzone wordt verzorgd door een door de syndicus aangewezen persoon.

#### 3.2.2.2.2.2 *Platte daken:*

Wanneer het gebouw of de groep van een plat dak voorzien is, dan mogen de eigenaars of bewoners der privatieve kavels dit plat dak slechts betreden mits specifieke toelating van de syndicus.

### 3.2.2.2.3 Inrichtingen en activiteiten:

- In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is en mogen geen activiteiten plaatsvinden die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1

van het Decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfnegentig betreffende de bodemsanering.

- Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordessen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.

- Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

### 3.2.2.3 Werken :

#### 3.2.2.3.1 Algemeen :

In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken die aan de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd de rust van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen zo min mogelijk verstoord wordt.

#### 3.2.2.3.2 Uitsluitend genot en gebruik:

Betreffen de werken gemeenschappelijke delen waarvan het uitsluitend genot en gebruik werd toegekend aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privatieve kavels, dan kunnen deze uitgevoerd worden, in beginsel zonder dat de algemene vergadering daartoe besloten heeft, maar steeds mits inachtnaam van de voorwaarden gesteld voor het uitvoeren van werken aan privatieve kavels, zoals vermeld onder punt 3.2.1.5

#### 3.2.2.3.3 Bestemmingswijzigingen :

Betreffen de werken aan de gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering daartoe genomen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

#### 3.2.2.3.4 Bewaring of voorlopig beheer:

In geval van hoogdringendheid kan de syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de algemene vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

#### 3.2.2.3.5 Herstel of heropbouw bij vernieling:

##### 3.2.2.3.5.1 *Gedeeltelijke vernieling:*

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minstens nog één/vierde bereikt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.
- De algemene vergadering kan met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

##### 3.2.2.3.5.2 *Volledige vernieling:*

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als volledig, ingeval de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen

vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De algemene vergadering kan mits éénparigheid van alle mede-eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.
- Indien de algemene vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

#### 3.2.2.3.5.3 *Vergoeding :*

Er ontstaat voor de eigenaars of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

#### 3.2.2.3.5.4 *Initiatiefrecht van de mede-eigenaars:*

##### 3.2.2.3.5.4.1 Algemeen :

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

##### 3.2.2.3.5.4.2 Dringende en noodzakelijke werken:

Wanneer bij algemene vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, maar op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, te laten uitvoeren.

##### 3.2.2.3.5.4.3 Nuttige werken:

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten en verantwoordelijkheid te laten uitvoeren.

### **3.3 *De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (en de baten):***

#### 3.3.1 Opsomming der lasten:

##### 3.3.1.1 Algemeen :

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die betrekking hebben op:

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;
  - elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor de aanleg, het beheer, het gebruik, de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones;
  - elke belasting, heffing of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;
  - in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de vereniging van mede-eigenaars;
  - in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien negentig betreffende de bodemsanering en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist is voor de overdracht van een privaat kavel;
- dit onverminderd het verhaalrecht dat de vereniging van mede-eigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen.
- elke schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;
  - elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

### 3.3.1.2 De verzekering van de gemeenschappelijke delen:

#### 3.3.1.2.1 Algemeen :

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen, dienen verzekeringspolissen, verder blokpolissen genoemd, afgesloten te worden, die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze blokpolissen.

#### 3.3.1.2.2 Risico's :

- Bij blokpolis dienen aldus verzekerd te worden, alle gemeenschappelijke en privatieve delen, van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen, met uitsluiting van de inboedel, maar met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift, tegen zowel materiële schade als verlies van gebruik, door brand, bliksem, glasschade, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en of aanverwante gevaren.
- Bij blokpolis dienen de vereniging van mede-eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, verzekerd te worden voor hun aansprakelijkheid wegens schade op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan (andere) mede-eigenaars, bewoners, begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, en derden.

#### 3.3.1.2.3 Verzekerd kapitaal en verzekeraar:

##### 3.3.1.2.3.1 *Basisverzekering :*

- In beginsel zal de algemene vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering.
- De vereniging van mede-eigenaars kan bij algemene vergadering steeds beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.
- De kosten verbonden aan het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe zullen dan door de vereniging van mede-eigenaars gedragen worden.

##### 3.3.1.2.3.2 *Bijkomende verzekering:*

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zal steeds het recht hebben, zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren, in aanvulling van de blokpolis.

In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij over mogen beschikken.

#### 3.3.1.2.4 Premies:

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw, zijn de mede-eigenaars gehouden tot het betalen van hun aandeel in de verzekeringspremies vanaf de voorlopige oplevering.

### 3.3.2 Voorzieningen voor de lasten:

#### 3.3.2.1 Werkkapitaal :

##### 3.3.2.1.1 Begrip :

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde provisies en voorschotten, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud en de verzekering van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen.

##### 3.3.2.1.2 Samenstelling :

Om in de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars bij de aankoop van een kavel en op eerste verzoek van de syndicus

een provisie te storten ten belopen van €223,10 per appartement en €24,79 per autostaanplaats. Deze bedragen kunnen door de syndicus worden aangepast. Betaling van deze provisie en of aangepaste provisie houdt geenszins goedkeuring in van de onder punt 3.3.5 vermelde balans of persoonlijke afrekening.

#### 3.3.2.1.3 Vrijgave :

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de syndicus en mits zijn handtekening.

### 3.3.2.2 Reservekapitaal :

#### 3.3.2.2.1 Begrip :

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde provisie en voorschotten, die dienen als voorziening voor het betalen van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling en de vernieuwing van de gemeenschappelijke delen.

#### 3.3.2.2.2 Samenstelling :

Tot waarborg van of tot voorziening voor de betaling van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, heeft de algemene vergadering beslist tot de aanleg van een reservekapitaal, waartoe de mede-eigenaars door haar begrote kwartaalbijdrage t.b.v. 500 € dienen te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

#### 3.3.2.2.3 Vrijgave :

Het reservekapitaal kan slechts vrijgemaakt worden nadat de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, zoals nagemeld onder punt 3.4.11.2.2 en mits handtekening van de syndicus én de voorzitter van de algemene vergadering.

### 3.3.3 Verdeling van de lasten:

#### 3.3.3.1 Algemene verdeelsleutel:

##### 3.3.3.1.1 Algemeen

De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen of naar evenredigheid van het nut of een combinatie van deze twee. De algemene vergadering der mede-eigenaars kan bovendien in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel voorzien.

##### 3.3.3.1.2 Hoofdelijkheid

In geval het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht; dan is het aandeel in de gemene lasten voor die privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht; zonder dat door deze deelgenoten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de haar vertegenwoordigende syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

##### 3.3.3.1.3 Verdeling

Ingevolge beslissing van de algemene vergadering dato 31 maart 1998 worden de kosten als volgt verdeeld:

Investeringen en verzekeringen: per tienduizendste grond. Het onderhoudscontract van de liften wordt ingevolge beslissing van de algemene vergadering dd 13 maart 2001 voor 46% van de kostprijs als investering beschouwd.

Algemene onkosten en kleine herstellingen: per 1/46<sup>ste</sup> met uitsluiting van parkeerruimtes en kelders

Liften: per 1/46<sup>ste</sup> met uitsluiting van parkeerplaatsen en kelders. Het onderhoudscontract van de liften wordt ingevolge beslissing van de algemene vergadering dd 13 maart 2001 voor 54% van de kostprijs als onderhoud beschouwd.

Administratiekosten: per 1/46<sup>ste</sup> met uitsluiting van parkeerruimtes en kelders.

Emolumenten syndicus: per appartement en per autostaanplaats.  
Reservekapitaal of Spaarfonds: per tienduizendste grond.

#### 3.3.3.1.4 Definities:

Investerings: Onderhoudscontract der liften voor 54%, alle kosten voortspruitend uit een beslissing van de algemene vergadering ter verfraaiing van het gebouw of kosten voortspruitend uit een beslissing van de algemene vergadering die een meerwaarde creëren. Kosten of belastingen gemaakt voor het gemeenschappelijk goed die ontegensprekelijk verband houden met de grote of omvang van de privé-kavels. Vervanging van liftonderdelen die onherstelbaar zijn.

Deze kosten dienen expliciet door de algemene vergadering als investering te worden gedefinieerd en ook de wijze van financiering.

Verzekeringen: Blokpolis brandverzekering, Burgerlijke Aansprakelijkheid en rechtsbijstand verzekering Raad van beheer en syndicus

Algemene onkosten: onderhoud van algemene delen, gemeenschappelijke kosten van elektriciteit en water verbruik, milieutaksen en andere belastingen, herstellingswerken of schilderwerken aan bestaande infrastructuur of toestellen, onderhoudscontracten

Liften: Wettelijke keuring door een erkend bureau, onderhoudscontract der liften voor 46%, Herstellingen voortspruitend uit het normaal gebruik van de lift.

#### 3.3.3.2 Bijzondere verdeelsleutels:

##### 3.3.3.2.1 Algemeen

De lasten specifiek verbonden aan de gemene delen van een afzonderlijk gebouw zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van een privaatieve kavel in dat afzonderlijk gebouw, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van dat afzonderlijk gebouw.

##### 3.3.3.2.2 bijzonder genot

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

##### 3.3.3.2.3 Aanvullende verzekeringspremies

Wanneer voor het aangaan en instandhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden door de vereniging van mede-eigendom, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de privaatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die privaatieve kavel aangerekend worden.

##### 3.3.3.2.4 Schade

Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld, zoals vermeld onder punt 3.2.2.3.5.4.

#### 3.3.3.3 Wijziging van verdeelsleutels:

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw of de groep van gebouwen aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

### 3.3.4 Verdeling van de baten:

#### 3.3.4.1 Algemene verdeelsleutel:

De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### 3.3.4.2 Bijzondere verdeelsleutels:

De vergoedingen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars hoofdens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen bekostigd door mede-eigenaars in eigen voordeel, komen - zoals omschreven onder punt 3.3.1.2.3.2 enkel ten goede aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

#### 3.3.4.3 Bijzondere bestemming der verzekeringsvergoeding:

##### 3.3.4.3.1 Algemeen :

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die op grond van de blokpolissen worden uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, en op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars geplaatst worden, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de algemene vergadering.

##### 3.3.4.3.2 Bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers:

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

##### 3.3.4.3.3 Vernieling:

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals voormeld onder punt 3.2.2.3.5.1 en punt 3.2.2.3.5.2

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als gedeeltelijk, en de algemene vergadering beslist tot herstelling van het vernielde gedeelte, kan de syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

##### 3.3.4.3.3.1 Volledige vernieling:

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als volledig, en de algemene vergadering beslist om de verzekeringsvergoeding aan te wenden voor de volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de syndicus de vergoedingen aanwenden tot wederopbouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de heropbouw dan kan de syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw of de groep van gebouwen over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom zouden verzoeken, mits behoud evenwel van hun aandeel in de vergoedingen. De overdrachtswaarde wordt in dat geval, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door twee deskundigen op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde

rechtbank. Waarbij het de aangewezen deskundigen vrijstaat een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal ook deze op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. De betaling van vastgestelde waarde dient door de overnemer aan de overdrager te gebeuren als volgt: één/derde van de waarde bij het ondertekenen der overdrachtsakte, één/derde van de waarde uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte en het saldo uiterlijk twee jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte. Lastens de nog verschuldigd gebleven fracties van de waarde loopt de wettelijke intrest welke uiterlijk bij het betalen van de laatste fractie door de overnemer aan de overdrager dient uitbetaald te worden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

- Indien de algemene vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed en dit van rechtswege leidt tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom, dan dient de vereniging van mede-eigenaars ontbonden te worden en dient het vereffeningssaldo, omvattend de gemelde verzekeringsvergoedingen, onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en na aftrek van de lastens hen opeisbare schulden.

### 3.3.5 Opmaak van de rekeningen:

#### 3.3.5.1 Algemeen :

De syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars.

Hij voert daartoe een boekhouding die niet onderworpen is aan de Wet op de jaarrekening, maar die wel dient te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door het Burgerlijk Wetboek en het aldus moet mogelijk maken de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars vast te stellen en periodieke balansen op te maken.

Hij staat daartoe tegelijk in voor de bewaring der bewijskrachtige stukken.

#### 3.3.5.2 Periodiek :

Na afsluiting van ieder boekjaar dient de syndicus een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering. De syndicus dient deze balans samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor de algemene jaarvergadering ter beschikking te stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening bezorgen.

### 3.3.6 Afrekening inzake de lasten:

#### 3.3.6.1 Algemeen :

##### 3.3.6.1.1 Tekorten :

Indien uit een balans blijkt dat de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars niet door de voorschotten kunnen gedekt worden, dan kan de syndicus van de mede-eigenaars een opleg opvragen.

Wanneer de syndicus ertoe besluit van de mede-eigenaars een opleg op te vragen, bezorgt hij hun naast hun persoonlijke afrekening ook kopij van de bewijskrachtige stukken die de opleg verantwoorden.

Iedere mede-eigenaar zal dan zijn aandeel in deze opleg dienen te betalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van zijn persoonlijke afrekening.

##### 3.3.6.1.2 Overschotten:

Indien uit een balans blijkt dat de voorschotten de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars overstijgen, dan is het overschot voor de vereniging van mede-eigenaars verworven.

De algemene jaarvergadering zal op basis van de balans beslissen of deze overschotten geheel of gedeeltelijk als werk- of als reservekapitaal voor de vereniging van mede-eigenaars behouden blijven, dan wel zullen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### 3.3.6.2 Gedwongen inning:

#### 3.3.6.2.1 Ingebrekestelling :

De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de vijftien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de syndicus bij aangetekende schrijven of bij per drager afgegeven schrijven in gebreke gesteld.

#### 3.3.6.2.2 Nalatigheidintrest :

De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, ten belopen van de wettelijke intrest verhoogd met vijf procent. Deze nalatigheidintrest zal in geen geval lager zijn dan tien procent.

#### 3.3.6.2.3 Dagvaarding :

De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan door de syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de vereniging van mede-eigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

#### 3.3.6.2.4 Overdracht van schuldvorderingen:

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belopen van alle door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigen van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

### 3.3.6.3 Eigendomsoverdracht :

#### 3.3.6.3.1 Optredende notaris en syndicus:

Ingeval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, is de instrumenterende notaris, ertoe gehouden, bij ter post aangetekend schrijven, aan de syndicus een staat op te vragen van de volgende kosten:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

#### 3.3.6.3.1.1

De syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de vijftien dagen te beantwoorden, hij zal de optredende notaris daarbij de opgevraagde kostenstaat afleveren en hem daarbij een staat afleveren wat betreft:

1° de bedragen door de eigendomsoverdrager nog aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd hoofdens provisies, voorschotten, afrekeningen, nalatigheidinteressen, procedurekosten, kosten der juridische bijstand, of anderszins.

2° het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen privatieve kavel.

#### 3.3.6.3.1.2

De syndicus die ontijdig of niet antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

#### 3.3.6.3.1.3

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, maar pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

#### 3.3.6.3.1.4

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien dagen na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meegedeeld.

### 3.3.6.3.2 Eigendomsoverdrager en nieuwe mede-eigenaar:

#### 3.3.6.3.2.1 *Algemeen* :

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende lasten en baten, dient de nieuwe mede-eigenaar de lasten te betalen en de baten te ontvangen geboekt vanaf de overdrachtsdatum.

Lasten en baten worden geboekt op grond van hun opeisbaarheidsdatum, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

#### 3.3.6.3.2.2 *Werkkapitaal* :

De eigendomsoverdrager is pro rata temporis schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het deel van voorschot door hem hoofdens werkkapitaal betaald, overeenstemmend met een periode waarin hij geen genot of gebruik meer had van de betrokken kavel, gezien dit genot en gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen.

#### 3.3.6.3.2.3 *Reservekapitaal* :

Het aandeel van de eigendomsoverdrager in het reservekapitaal blijft als een aanheerigheid aan de privatieve kavel verbonden, en kan dus niet worden teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

### **3.4 Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping en de werkwijze van de algemene vergadering**

#### **3.4.1 Begrip :**

##### **3.4.1.1 Algemene vergadering:**

Het beraadslagend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, bestaande uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, wordt de algemene vergadering genoemd.

##### **3.4.1.2 Gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering:**

Op de tweede of derde dinsdag van maart, zal jaarlijks een algemene vergadering gehouden worden, deze algemene vergadering wordt de gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering genoemd.

Wordt een datum of dag bepaald dan zal deze niet in de maanden juni, juli of augustus vallen.

Wordt een dag bepaald dan zal dit geen zondag zijn.

Indien de bepaalde datum of dag op een wettelijke feestdag valt, of de bepaalde datum op een zondag valt, dan zal de vergadering de eerstvolgende werkdag gehouden worden.

##### **3.4.1.3 Bijzondere algemene vergadering en buitengewone algemene vergadering:**

Altijd kan een algemene vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort, deze algemene vergadering zal bijzonder genoemd wanneer zij niet de statuten betreft en buitengewoon wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

#### **3.4.2 Bevoegdheid :**

##### **3.4.2.1 Algemeen :**

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen betreft waarin haar leden mede-eigenaars gerechtigd zijn en over elke aangelegenheid die de belangen van haar leden mede-eigenaars betreft.

De gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering dient alleszins, aan de hand van de door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, te beraadslagen en te beslissen over:

- De inkomsten en de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars;
- Het vermogensbeheer door de syndicus gevoerd;
- De kwijting aan de syndicus te geven;
- De provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars;
- De werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

##### **3.4.2.2 Agenda :**

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

##### **3.4.2.3 Delegatie :**

De algemene vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de syndicus of een raad van beheer, binnen de perken van de wet en de specifiek opgemaakte statuten.

### 3.4.2.4 Locatie :

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de oproeping aangewezen locatie.

### 3.4.3 Oproeping :

#### 3.4.3.1 Beginsel :

##### 3.4.3.1.1

Jaarlijks dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, op te roepen tot de gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering, te houden op de tweede of derde dinsdag van maart.

##### 3.4.3.1.2

Elke keer dat het belang van de mede-eigendom een dringend besluit vereist, dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, op te roepen tot een bijzondere algemene vergadering of een buitengewone algemene vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald door de syndicus.

##### 3.4.3.1.3

Op verzoek van één of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen voor meer dan één/vijfde, dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, op te roepen tot een bijzondere algemene vergadering of een buitengewone algemene vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald door de syndicus, maar binnen de maand nadat hem het verzoek kenbaar gemaakt werd.

##### 3.4.3.1.4

Wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, op te roepen, in de voorschreven omstandigheden, of om te beraadslagen over een specifiek voorstel, dan heeft ieder mede-eigenaar het recht zich met een verzoek tot oproeping tot de rechter te richten.

#### 3.4.3.2 Formeel :

##### 3.4.3.2.1

De oproeping gebeurt telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden, bij gewone brief of per bode.

##### 3.4.3.2.2

De oproeping is geldig wanneer de oproepingsbrief verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres vermeldt in het register der mede-eigenaars.

##### 3.4.3.2.3

De oproeping dient naast de datum, het uur en de locatie van de algemene vergadering, ook een nauwkeurige opgave te bevatten van de agenda van de algemene vergadering, met per agendapunt de besluitmogelijkheden en de meerderheid vereist om het betrokken besluit te nemen.

### 3.4.4 Kennisgeving :

#### 3.4.4.1 Beginsel :

##### 3.4.4.1.1

Wanneer hij de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen oproept tot het houden van een algemene vergadering, dient

de syndicus tevens de hem door de mede-eigenaars als begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op hun privatieve kavel bekendgemaakte personen, kennis te geven van de datum en het agenda van die algemene vergadering.

#### 3.4.4.1.2

Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de syndicus van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde zoals voorgeschreven onder punt 3.2.1.3.2.3, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen tot het houden van de algemene vergadering.

### 3.4.4.2 Formeel :

#### 3.4.4.2.1

De kennisgeving gebeurt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden, bij brief die aangetekend wordt verstuurd of die overhandigd wordt tegen een door de begunstigde ondertekend en gedateerd ontvangstbewijs.

#### 3.4.4.2.2

De kennisgeving is geldig wanneer de kennisgevingbrief aangetekend verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres meegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus.

#### 3.4.4.2.3

De kennisgeving dient de datum en de agenda van de algemene vergadering te bevatten en dient de begunstigde er op te wijzen dat vragen en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, die hij de syndicus minstens drie werkdagen vóór de algemene vergadering schriftelijk doet toekomen, door de syndicus zullen voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

### 3.4.5 Deelnamerecht :

#### 3.4.5.1 Beginsel :

In beginsel hebben alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen.

#### 3.4.5.2 Verdeeld eigendomsrecht:

Wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel en dus ook dat van de daaraan verbonden gerechtigdheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, verdeeld is, doordat dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid of van een bezwarend zakelijk recht, dan worden de daaraan verbonden rechten om deel te nemen aan de beraadslagingen, geschorst tot de belanghebbenden één persoon aanwijzen die hun gezamenlijke rechten zal uitoefenen.

### 3.4.6 Stemrecht :

#### 3.4.6.1 Beginsel :

Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

#### 3.4.6.2 Lastgeving :

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

Een mede-eigenaar kan zich echter niet laten vertegenwoordigen door de lasthebbers of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of door de syndicus.

Één lasthebber kan niet meer dan drie mede-eigenaars vertegenwoordigen.

### 3.4.6.3 Bijstand :

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering slechts laten bijstaan door één raadsman, mits hij de syndicus, uiterlijk daags voor de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

### 3.4.6.4 De lasthebbers of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus:

De lasthebbers of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, mogen, indien deze zelf mede-eigenaar zijn, zoals de andere mede-eigenaars, aan de algemene vergadering deelnemen met het aantal stemmen dat overeenstemt met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij kunnen evenwel niet mede beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hun toevertrouwde taak.

### 3.4.6.5 Algemene stemrechtbeperking:

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

In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

### 3.4.7 Aanwezigheidslijst :

Bij de aanvang van de algemene vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met wat voormeld werd onder punt 3.4.6.5

### 3.4.8 Verdaging :

Tenzij de vergadering werd bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen voor meer dan één/vijfde, zoals voormeld onder punt 3.4.3.1.4, heeft de syndicus het recht een algemene vergadering één enkele maal drie weken te verdagen.

Zulk een verdaging doet alle reeds genomen besluiten vervallen.

### 3.4.9 Bureau :

#### 3.4.9.1 Beginsel :

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter, en twee bijzitters, namelijk een secretaris en een stemopnemer.

#### 3.4.9.2 Benoeming :

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

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren;

- wordt van rechtswege secretaris: de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars;

- wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars, of de syndicus.

De leden van het bureau worden benoemd voor de termijn van één jaar en zijn herkiesbaar.

### 3.4.9.3 Taak :

De voorzitter zit de algemene vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigende stukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

### 3.4.10 Aanwezigheidsquorum :

De algemene vergadering kan enkel rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, én de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars gerechtigd zijn in minstens de helft van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

Indien gemeld quorum niet werd bereikt, zal de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen zonder uitstel oproepen tot een nieuwe algemene vergadering, te houden minstens vijftien dagen na de eerst voorziene datum.

Deze nieuwe algemene vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en hun gerechtigdheden.

#### 3.4.10.1 Eenparigheid:

Indien een beslissing slechts genomen kan worden mits éénparigheid van alle mede-eigenaars, dienen alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om deze beslissing te kunnen nemen.

Zoals voorschreven onder punt 3.4.3.2.3 zal de oproeping voor het betrokken agendapunt de vereiste éénparigheid vermelden.

#### 3.4.11 Meerderheden:

##### 3.4.11.1 Volstreekte meerderheid:

In beginsel kan de algemene vergadering elke beslissing nemen met een meerderheid van de helft van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, deze meerderheid wordt een volstreekte meerderheid genoemd.

##### 3.4.11.2 Gekwalificeerde meerderheden:

###### 3.4.11.2.1 Algemeen :

Slechts wanneer de wet of de specifieke statuten een afwijking op het beginsel der volstreekte meerderheid voorzien, dient de algemene vergadering met gekwalificeerde meerderheid te beslissen.

###### 3.4.11.2.2 Drie/vierde-meerderheid:

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde;
- de uitvoering van werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die werken waarover de syndicus kan beslissen zoals vermeld onder punt 3.2.2.3.4
- de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer;
- de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

###### 3.4.11.2.3 Vier/vijfde-meerderheid:

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling der lasten van de mede-eigendom;
- de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik;
- de herstelling van het vernielde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals vermeld onder punt 3.2.2.3.5
- de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de daden van beschikking met betrekking tot de gemeenschappelijke onroerende goederen.

#### 3.4.11.2.4 Éénparigheid :

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met éénparigheid van alle mede-eigenaars:

- de wijziging van verdeling van der aandelen in de gemeenschappelijke delen;
- de volledige heropbouw bij volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals vermeld onder punt 3.2.2.3.5.2
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Alle mede-eigenaars dienen dan aanwezig of vertegenwoordigd te zijn zoals vermeld onder punt 3.4.10.1

#### 3.4.11.3 Berekening :

Voor de berekening van de volstreekte of gekwalificeerde meerderheid, wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door stemrechtbeperking – zoals vermeld onder punt 3.4.6.5 verloren stemmen.

Voor de berekening van de volstreekte of gekwalificeerde meerderheid, worden blanco stemmen en onthoudingen als tegenstemmen beschouwd.

#### 3.4.12 Notulen :

##### 3.4.12.1 Opmaak :

De syndicus maakt de notulen op van de algemene vergadering door per agendapunt het genomen besluit en de behaalde meerderheid te noteren in het daartoe bestemd register, genaamd het register der notulen.

Indien een mede-eigenaar of lasthebber dit wenst, dient de syndicus diens van de behaalde meerderheid afwijkende stem te noteren.

Bij het afsluiten der algemene vergadering worden de notulen ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemer.

Mede-eigenaars of lasthebbers die dit wensen mogen de notulen medeondertekenen.

##### 3.4.12.2 Bewaring :

Het register der notulen wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

### 3.4.12.3 Kennisgeving :

#### 3.4.12.3.1 Mede-eigenaars :

Binnen de vijftien dagen nadat een algemene vergadering gehouden werd, dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, ongeacht hun af- of aanwezigheid op de algemene vergadering, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

#### 3.4.12.3.2 Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten:

##### 3.4.12.3.2.1 Notulen daterend van voor de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het register der notulen, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Dit alles zoals voormeld onder punt 3.2.1.3.2.1

##### 3.4.12.3.2.2 Notulen daterend van na de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat een algemene vergadering gehouden werd, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

Dit alles zoals voormeld onder punt 3.2.1.3.2.3.

##### 3.4.12.3.2.3 Aansprakelijkheid :

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de algemene vergadering, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen.

Dit alles zoals voormeld onder punt 3.2.1.3.2.4.

#### 3.4.12.3.3 Eigendomsoverdracht :

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de algemene vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de algemene vergadering, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

### 3.4.12.4 Tegenwerpelijkheid :

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn ook worden tegengeworpen.

### 3.4.12.5 Raadpleging, kopie, uittreksel:

#### 3.4.12.5.1

De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen kopie te maken.

#### 3.4.12.5.2

De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

### 3.4.13 Reglement van inwendige orde:

#### 3.4.13.1 Opmaak :

De statuten van het gebouw kunnen door de algemene vergadering worden aangevuld met een reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Het reglement van orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt en moet dus niet bij authentieke akte worden vastgesteld.

De algemene vergadering kan slechts beslissen tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde mits een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer de algemene vergadering beslist tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde dient de syndicus zonder verwijl en volgens de genomen beslissingen het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen.

#### 3.4.13.2 Bewaring :

Het reglement van inwendige orde wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

#### 3.4.13.3 Kennisgeving :

##### 3.4.13.3.1 Mede-eigenaars :

Binnen de vijftien dagen nadat de algemene vergadering besloten heeft tot de opmaak of de wijziging van een reglement van inwendige orde, dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen, ongeacht hun af- of aanwezigheid op de algemene vergadering, kopie te bezorgen van het opgemaakt of aangepast reglement van inwendige orde.

##### 3.4.13.3.2 Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten:

###### 3.4.13.3.2.1 *Reglement van inwendige orde daterend van voor de begunstiging:*

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het reglement van inwendige orde, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan dit reglement van inwendige orde.

Dit alles zoals voormeld onder punt 3.2.1.3.2.1

###### 3.4.13.3.2.2 *Reglement van inwendige orde daterend van na de begunstiging:*

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat de algemene vergadering besloten heeft tot opmaak of tot wijziging van een reglement van

inwendige orde, kopie te bezorgen van het opgemaakt of aangepast reglement van inwendige orde.

Dit alles zoals voormeld onder punt 3.2.1.3.2.3

#### *3.4.13.3.2.3 Aansprakelijkheid :*

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen.

Dit alles zoals voormeld onder punt 3.2.1.3.2.4.

#### **3.4.13.4 Eigendomsoverdracht :**

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van dit reglement van inwendige orde op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

#### **3.4.13.5 Tegenwerpelijkheid :**

Het reglement van inwendige orde is tegenwerpelijk aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht, als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die besloot tot het opmaken of het wijzigen van het reglement van inwendige orde, van rechtswege en zonder kennisgeving;

- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die besloot tot het opmaken of het wijzigen van het reglement van inwendige orde, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

Het reglement van inwendige orde kan door al diegenen aan wie dit tegenwerpelijk is ook worden tegengeworpen.

#### **3.4.13.6 Raadpleging, kopie, uittreksel :**

##### **3.4.13.6.1**

De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand : - kosteloos het reglement van inwendige orde te raadplegen;

- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het reglement van inwendige orde kopie te maken.

##### **3.4.13.6.2**

De syndicus dient aan iedere betrokkene die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt afschrift te bezorgen uit het reglement van inwendige orde, tegen een door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

### **3.5 De regels betreffende de bevoegdheid, de benoemingswijze en de mandaatsduur van de syndicus:**

#### **3.5.1 Begrip :**

Het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus.

#### **3.5.2 Opdracht :**

##### **3.5.2.1 Algemeen :**

De syndicus heeft in het algemeen tot opdracht:

- het uitvoeren of doen uitvoeren van alle taken die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd;

- het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering, en het reglement van inwendige orde;
- het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars, zowel in feite als in rechte;
- het afsluiten van contracten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;
- de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

### 3.5.2.2 Bijzonder :

De syndicus heeft in het bijzonder tot opdracht:

- alle mede-eigenaars onmiddellijk in te lichten indien hij van één van hen verneemt, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn privative kavel, zoals voorzien onder punt 1.2.2;
- toezicht uit te oefenen op de bestemming der privative en gemeenschappelijke kavels, en in dat verband de nodige instructies te geven of maatregelen te nemen, zoals voorzien onder punt 3.2.1.2 en punt 3.2.2.2
- de sleutel van een afwezig eigenaar en/of bewoner in ontvangst te nemen en te bewaren voor gebruik in geval van wezenlijke noodzaak, zoals voorzien onder punt 3.2.1.4.2;
- te waken over de veiligheid en de rust van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen, én over de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de algemene harmonie van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals voorzien onder punt 3.2.1.5 en punt 3.2.2.3
- in geval van hoogdringendheid als daad van bewaring of voorlopig beheer te beslissen tot het laten uitvoeren van werken door een aannemer van zijn keuze, zoals voorzien onder punt 3.2.2.3.4
- de blokpolissen te ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering, zoals voorzien onder punt 3.3.1.2.3
- de vereiste provisies en voorschotten op te vragen van de mede-eigenaars, zoals voorzien onder punt 3.3.2 en 3.3.6
- onder de vereiste omstandigheden zijn handtekening te plaatsen voor de vrijgave van het werkkapitaal of het reservekapitaal, zoals voorzien onder punt 3.3.2.1.3 en 3.3.2.2.3
- de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, te ontvangen en op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars te plaatsen, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de algemene vergadering, zoals voorzien onder punt 3.3.4.3
- in te staan voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars, daartoe een boekhouding te voeren die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen, en jaarlijks een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering, zoals voorzien onder punt 3.3.5
- in te staan voor de bewaring der bewijskrachtige stukken, zoals voorzien onder punt 3.3.5
- aan de notaris, binnen de vijftien dagen na diens verzoek, de vereiste staten af te leveren, zoals voorzien onder punt 3.3.6.3.1
- de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen op te roepen tot de algemene vergadering, zoals voorzien onder punt 3.4.3 en 3.4.10
- aan de begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten die hem door de mede-eigenaars bekendgemaakt zijn de nodige kennisgevingen te doen, zoals voorzien onder punt 3.2.1.3.2.3 en punt 3.4.4
- de aanwezigheidslijst van de algemene vergadering op te maken zoals voorzien onder punt 3.4.7
- de algemene vergadering te verzoeken om onder haar leden een voorzitter, een secretaris, en een stemopnemer te benoemen, zoals voorzien onder punt 3.4.9
- de notulen van de algemene vergadering op te maken, het register der notulen te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken, zoals voorzien onder punt 3.4.12
- het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen, te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken, zoals voorzien onder punt 3.4.13

### 3.5.3 Bevoegdheid :

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, worden door de specifieke statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals beschreven onder punt 3.5.2

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

### 3.5.4 Delegatie :

De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden.

### 3.5.5 Strijdig belang:

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging van mede-eigenaars daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

### 3.5.6 Aansprakelijkheid :

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

### 3.5.7 Benoeming en mandaatsduur:

#### 3.5.7.1 Vóór de eerste algemene vergadering:

##### 3.5.7.1.1 Benoeming :

Krachtens dit algemeen reglement van mede-eigendom wordt de bouwheer of diens aangestelde tot syndicus benoemd voor de periode tussen de datum waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt en de datum waarop de eerste algemene vergadering gehouden wordt.

##### 3.5.7.1.2 Mandaatsduur :

Het mandaat van deze eerste syndicus zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering.

#### 3.5.7.2 Vanaf de eerste algemene vergadering:

##### 3.5.7.2.1 Benoeming :

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

##### 3.5.7.2.2 Mandaatsduur :

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan.

Het mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

Een syndicus kan wel herbenoemd worden.

### 3.5.8 Ontslag :

De algemene vergadering kan de syndicus altijd ontslaan.

### 3.5.9 Voorlopig syndicus:

De algemene vergadering kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus benoemen voor een welbepaalde duur en voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van een mede-eigenaar die de syndicus daartoe in het geding geroepen heeft, naast de syndicus een voorlopig syndicus aanstellen.

### 3.5.10 Raad van beheer:

De algemene vergadering kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een raad van beheer inrichten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling, de bevoegdheden en de werkwijze van deze raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht, is de syndicus gehouden zich aan haar richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Deze raad van beheer roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

### 3.5.11 Bekendmaking :

Een uittreksel uit de akte betreffende de benoeming of de aanstelling van de syndicus wordt binnen acht dagen na deze benoeming of deze aanstelling, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de benoeming of de aanstelling, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel moet worden aangevuld met:

- alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk moeten maken onverwijld met de syndicus in contact te treden;
- de duur van het mandaat van de syndicus en zijn bevoegdheden;
- de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het register der notulen en reglement van inwendige orde, kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet gebeuren door toedoen van de syndicus.

### 3.5.12 Vergoeding :

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Verder mogen door de syndicus in rekening gebracht worden, de telefoon-, papier- en verzendingskosten.

Getekend ne varietur door partijen en ons, notaris, Karel Tobback te Boom, teneinde gehecht te blijven aan een akte verleden voor ons, te Boom, op #

<b>1</b>	<b>RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING</b> .....	<b>1</b>
1.1	VERMOGEN .....	1
1.1.1	<i>Algemeen</i> .....	1
1.1.2	<i>Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen</i> .....	1
1.2	RECHTSVORDERINGEN : .....	2
1.2.1	<i>De vereniging van mede-eigenaars:</i> .....	2
1.2.2	<i>De mede-eigenaar betreffende de privatieve kavels:</i> .....	2
1.2.3	<i>De mede-eigenaar betreffende de algemene vergadering:</i> .....	2
1.3	ONTBINDING EN VEREFFENING: .....	2
<b>2</b>	<b>BASISAKTE VAN HET GEBOUW</b> .....	<b>3</b>
2.1	BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.....	3
2.2	BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.....	3
2.2.1	<i>Omschrijving begrip kavels</i> .....	3
2.2.2	<i>Opsomming privatieve kavels</i> .....	3
2.2.2.1	<i>Ondergrondse verdieping</i> .....	3
2.2.2.2	<i>Gelijkvloerse verdieping</i> .....	3
2.2.2.3	<i>Eerste verdieping</i> .....	4
2.2.2.4	<i>Tweede verdieping</i> .....	4
2.2.2.5	<i>Derde verdieping</i> .....	4
2.2.2.6	<i>Dakverdieping</i> .....	4
2.2.3	<i>Onderdelen van privatieve kavels</i> .....	5
2.3	BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN .....	6
2.3.1	<i>Omschrijving begrip aandelen</i> .....	6
2.3.2	<i>Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw</i> .....	6
2.3.2.1	<i>Ondergrondse verdieping</i> .....	6
2.3.2.2	<i>Gelijkvloerse verdieping</i> .....	6
2.3.2.3	<i>De eerste tot en met de dakverdieping</i> .....	6
2.3.2.4	<i>Niveau van het dak</i> .....	6
2.3.3	<i>Gemeenschappelijke zaken</i> .....	6
2.3.3.1	<i>Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt</i> .....	6
2.3.3.2	<i>Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaarmede-eigenaars dienen</i> .....	7
2.3.4	<i>Bijzonder gebruiksrecht</i> .....	7
2.3.4.1	<i>Tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken</i> .....	7
2.4	ERFDIENSTBAARHEDEN.....	7
2.4.1	<i>Erfdienstbaarheden voortkomende uit vroegere titels</i> .....	8
2.4.2	<i>Erfdienstbaarheden gevestigd uit hoofde van deze statuten</i> .....	8
2.5	ERFPACHT .....	8
<b>3</b>	<b>REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM</b> .....	<b>9</b>
3.1	BEGINSELEN : .....	9
3.2	BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN: .....	9
3.2.1	<i>Privatieve delen</i> .....	9
3.2.1.1	<i>Beginsel</i> : .....	9
3.2.1.2	<i>Bestemming</i> : .....	9
3.2.1.2.1	<i>Bewoning</i> : .....	9
3.2.1.2.2	<i>Gebruik</i> .....	10
3.2.1.2.2.1	<i>Algemeen</i> .....	10
3.2.1.2.2.2	<i>Vensters</i> .....	10
3.2.1.2.2.3	<i>Terrassen</i> : .....	10
3.2.1.2.2.4	<i>Garages of autostaanplaatsen</i> .....	10
3.2.1.2.2.5	<i>Naamplaatjes</i> .....	11

3.2.1.2.2.6	Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie	11
3.2.1.2.2.7	Toestellen voor airconditioning	11
3.2.1.2.2.8	Aansprakelijkheid	11
3.2.1.2.3	Inrichtingen of activiteiten	11
3.2.1.2.3.1	Algemeen	11
3.2.1.2.3.2	Het vestigen van een horecazaak	11
3.2.1.2.3.3	In appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning	12
3.2.1.2.3.4	Publiciteit	12
3.2.1.2.3.4.1	Algemeen	12
3.2.1.2.3.4.2	Lichtreclame	12
3.2.1.2.3.4.3	Vrij beroep	12
3.2.1.2.3.4.4	Verkoop of verhuur	12
3.2.1.3	Toestaan van persoonlijke of zakelijke rechten	13
3.2.1.3.1	Begunstigde	13
3.2.1.3.2	Rechten en plichten	13
3.2.1.3.2.1	Kennisgeving statuten	13
3.2.1.3.2.2	Verzekering huurderrisico's	13
3.2.1.3.2.3	Meldingsplicht aan syndicus	13
3.2.1.3.2.4	Verantwoordelijkheid	13
3.2.1.4	Vrije toegang	13
3.2.1.4.1	Algemeen	13
3.2.1.4.2	Bij langdurige afwezigheid	13
3.2.1.4.3		14
3.2.1.5	Werken	14
3.2.1.5.1	Algemeen	14
3.2.1.5.1.1	Bij het uitvoeren van werken aan private kavels	14
3.2.1.5.1.2		14
3.2.1.5.1.3		14
3.2.1.5.1.4		14
3.2.1.5.2	Bijzonder : splitsing of samenvoeging	15
3.2.1.5.3	Aansprakelijkheid	15
3.2.2	<i>Gemeenschappelijke delen</i>	15
3.2.2.1	Beginsel	15
3.2.2.2	Bestemming	15
3.2.2.2.1	Uitsluitend genot en gebruik	15
3.2.2.2.1.1	Tuinen of terrassen op de vaste grond	15
3.2.2.2.1.2	Tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken	16
3.2.2.2.2	Gemeenschappelijk genot en gebruik	16
3.2.2.2.2.1	Groenzones op vaste grond of boven plafondplaten van een ondergronds deel van het gebouw	16
3.2.2.2.2.2	Platte daken	16
3.2.2.2.3	Inrichtingen en activiteiten	16
3.2.2.3	Werken	17
3.2.2.3.1	Algemeen	17
3.2.2.3.2	Uitsluitend genot en gebruik	17
3.2.2.3.3	Bestemmingswijzigingen	17
3.2.2.3.4	Bewaring of voorlopig beheer	17
3.2.2.3.5	Herstel of heropbouw bij vernieling	17
3.2.2.3.5.1	Gedeeltelijke vernieling	17
3.2.2.3.5.2	Volledige vernieling	17
3.2.2.3.5.3	Vergoeding	18
3.2.2.3.5.4	Initiatiefrecht van de mede-eigenaars	18
3.2.2.3.5.4.1	Algemeen	18
3.2.2.3.5.4.2	Dringende en noodzakelijke werken	18
3.2.2.3.5.4.3	Nuttige werken	18

3.3	DE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN (EN DE	
BATEN):	.....	18
3.3.1	<i>Opsomming der lasten:</i> .....	18
3.3.1.1	Algemeen :.....	18
3.3.1.2	De verzekering van de gemeenschappelijke delen:.....	19
3.3.1.2.1	Algemeen :.....	19
3.3.1.2.2	Risico's :.....	19
3.3.1.2.3	Verzekerd kapitaal en verzekeraar:.....	19
3.3.1.2.3.1	Basisverzekering :.....	19
3.3.1.2.3.2	Bijkomende verzekering:.....	19
3.3.1.2.4	Premies:.....	19
3.3.2	<i>Voorzieningen voor de lasten:</i> .....	19
3.3.2.1	Werkkapitaal :.....	19
3.3.2.1.1	Begrip :.....	19
3.3.2.1.2	Samenstelling :.....	19
3.3.2.1.3	Vrijgave :.....	20
3.3.2.2	Reservekapitaal :.....	20
3.3.2.2.1	Begrip :.....	20
3.3.2.2.2	Samenstelling :.....	20
3.3.2.2.3	Vrijgave :.....	20
3.3.3	<i>Verdeling van de lasten:</i> .....	20
3.3.3.1	Algemene verdeelsleutel:.....	20
3.3.3.1.1	Algemeen.....	20
3.3.3.1.2	Hoofdelijkheid.....	20
3.3.3.1.3	Verdeling.....	20
3.3.3.1.4	Definities:.....	21
3.3.3.2	Bijzondere verdeelsleutels:.....	21
3.3.3.2.1	Algemeen.....	21
3.3.3.2.2	bijzonder genot.....	21
3.3.3.2.3	Aanvullende verzekeringspremies.....	21
3.3.3.2.4	Schade.....	21
3.3.3.3	Wijziging van verdeelsleutels:.....	21
3.3.4	<i>Verdeling van de baten:</i> .....	22
3.3.4.1	Algemene verdeelsleutel:.....	22
3.3.4.2	Bijzondere verdeelsleutels:.....	22
3.3.4.3	Bijzondere bestemming der verzekeringsvergoeding:.....	22
3.3.4.3.1	Algemeen :.....	22
3.3.4.3.2	Bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers:.....	22
3.3.4.3.3	Vernieling:.....	22
3.3.4.3.3.1	Volledige vernieling:.....	22
3.3.5	<i>Opmaak van de rekeningen:</i> .....	23
3.3.5.1	Algemeen :.....	23
3.3.5.2	Periodiek :.....	23
3.3.6	<i>Afrekening inzake de lasten:</i> .....	23
3.3.6.1	Algemeen :.....	23
3.3.6.1.1	Tekorten :.....	23
3.3.6.1.2	Overschotten:.....	23
3.3.6.2	Gedwongen inning:.....	24
3.3.6.2.1	Ingebrekestelling :.....	24
3.3.6.2.2	Nalatigheidintrest :.....	24
3.3.6.2.3	Dagvaarding :.....	24
3.3.6.2.4	Overdracht van schuldvorderingen:.....	24
3.3.6.3	Eigendomsoverdracht :.....	24
3.3.6.3.1	Optredende notaris en syndicus:.....	24
3.3.6.3.1.1	.....	25
3.3.6.3.1.2	.....	25
3.3.6.3.1.3	.....	25
3.3.6.3.1.4	.....	25
3.3.6.3.2	Eigendomsoverdrager en nieuwe mede-eigenaar:.....	25

3.3.6.3.2.1	Algemeen : .....	25
3.3.6.3.2.2	Werkkapitaal : .....	25
3.3.6.3.2.3	Reservekapitaal : .....	25
3.4	REGELS BETREFFENDE DE BEVOEGDHEID, DE WIJZE VAN BIJEENROEPING EN DE WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING .....	26
3.4.1	<i>Begrip</i> : .....	26
3.4.1.1	Algemene vergadering: .....	26
3.4.1.2	Gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering: .....	26
3.4.1.3	Bijzondere algemene vergadering en buitengewone algemene vergadering: .....	26
3.4.2	<i>Bevoegdheid</i> : .....	26
3.4.2.1	Algemeen : .....	26
3.4.2.2	Agenda : .....	26
3.4.2.3	Delegatie : .....	26
3.4.2.4	Locatie : .....	27
3.4.3	<i>Oproeping</i> : .....	27
3.4.3.1	Beginsel : .....	27
3.4.3.1.1	.....	27
3.4.3.1.2	.....	27
3.4.3.1.3	.....	27
3.4.3.1.4	.....	27
3.4.3.2	Formeel : .....	27
3.4.3.2.1	.....	27
3.4.3.2.2	.....	27
3.4.3.2.3	.....	27
3.4.4	<i>Kennisgeving</i> : .....	27
3.4.4.1	Beginsel : .....	27
3.4.4.1.1	.....	27
3.4.4.1.2	.....	28
3.4.4.2	Formeel : .....	28
3.4.4.2.1	.....	28
3.4.4.2.2	.....	28
3.4.4.2.3	.....	28
3.4.5	<i>Deelnamerecht</i> : .....	28
3.4.5.1	Beginsel : .....	28
3.4.5.2	Verdeeld eigendomsrecht: .....	28
3.4.6	<i>Stemrecht</i> : .....	28
3.4.6.1	Beginsel : .....	28
3.4.6.2	Lastgeving : .....	28
3.4.6.3	Bijstand : .....	29
3.4.6.4	De lasthebbers of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus: 29	
3.4.6.5	Algemene stemrechtbeperking: .....	29
3.4.7	<i>Aanwezigheidslijst</i> : .....	29
3.4.8	<i>Verdaging</i> : .....	29
3.4.9	<i>Bureau</i> : .....	29
3.4.9.1	Beginsel : .....	29
3.4.9.2	Benoeming : .....	29
3.4.9.3	Taak : .....	30
3.4.10	<i>Aanwezigheidsquorum</i> : .....	30
3.4.10.1	Eenparigheid: .....	30
3.4.11	<i>Meerderheden</i> : .....	30
3.4.11.1	Volstreekte meerderheid: .....	30
3.4.11.2	Gekwalificeerde meerderheden: .....	30
3.4.11.2.1	Algemeen : .....	30
3.4.11.2.2	Drie/vierde-meerderheid: .....	30
3.4.11.2.3	Vier/vijfde-meerderheid: .....	30
3.4.11.2.4	Eénparigheid : .....	31
3.4.11.3	Berekening : .....	31
3.4.12	<i>Notulen</i> : .....	31

3.4.12.1	Opmaak : .....	31
3.4.12.2	Bewaring : .....	31
3.4.12.3	Kennisgeving : .....	32
3.4.12.3.1	Mede-eigenaars : .....	32
3.4.12.3.2	Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten: .....	32
3.4.12.3.2.1	Notulen daterend van voor de begunstiging: .....	32
3.4.12.3.2.2	Notulen daterend van na de begunstiging: .....	32
3.4.12.3.2.3	Aansprakelijkheid : .....	32
3.4.12.3.3	Eigendomsoverdracht : .....	32
3.4.12.4	Tegenwerpelijheid : .....	32
3.4.12.5	Raadpleging, kopie, uittreksel: .....	33
3.4.12.5.1	.....	33
3.4.12.5.2	.....	33
3.4.13	Reglement van inwendige orde: .....	33
3.4.13.1	Opmaak : .....	33
3.4.13.2	Bewaring : .....	33
3.4.13.3	Kennisgeving : .....	33
3.4.13.3.1	Mede-eigenaars : .....	33
3.4.13.3.2	Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten: .....	33
3.4.13.3.2.1	Reglement van inwendige orde daterend van voor de begunstiging: 33	
3.4.13.3.2.2	Reglement van inwendige orde daterend van na de begunstiging: .....	33
3.4.13.3.2.3	Aansprakelijkheid : .....	34
3.4.13.4	Eigendomsoverdracht : .....	34
3.4.13.5	Tegenwerpelijheid : .....	34
3.4.13.6	Raadpleging, kopie, uittreksel : .....	34
3.4.13.6.1	.....	34
3.4.13.6.2	.....	34
3.5	DE REGELS BETREFFENDE DE BEVOEGDHEID, DE BENOEMINGSWIJZE EN DE MANDAATSDUUR VAN DE SYNDICUS: .....	34
3.5.1	Begrip : .....	34
3.5.2	Opdracht : .....	34
3.5.2.1	Algemeen : .....	34
3.5.2.2	Bijzonder : .....	35
3.5.3	Bevoegdheid : .....	35
3.5.4	Delegatie : .....	36
3.5.5	Strijdig belang: .....	36
3.5.6	Aansprakelijkheid : .....	36
3.5.7	Benoeming en mandaatsduur: .....	36
3.5.7.1	Vóór de eerste algemene vergadering: .....	36
3.5.7.1.1	Benoeming : .....	36
3.5.7.1.2	Mandaatsduur : .....	36
3.5.7.2	Vanaf de eerste algemene vergadering: .....	36
3.5.7.2.1	Benoeming : .....	36
3.5.7.2.2	Mandaatsduur : .....	36
3.5.8	Ontslag : .....	36
3.5.9	Voorlopig syndicus: .....	36
3.5.10	Raad van beheer: .....	37
3.5.11	Bekendmaking : .....	37
3.5.12	Vergoeding : .....	37