

Toelichting:

Onderstaande tekst is een wijziging van het reglement gevoegd bij de basisakte opgemaakt door en verleden vóór Meester Jan Myncke,, notaris met standplaats te Gent, op 27 april 1993 naar aanleiding van de oprichting van een appartementsgebouw "Residentie Kerkhoek" door de naamloze vennootschap "IMMODEV". De notariële akte werd overgeschreven op het hypotheekkantoor Gent 6 op 7 mei 1993.

Het is de bedoeling het bestaande reglement in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Als gevolg van de verhuis van de gemeentelijke bibliotheek naar een nieuwe locatie worden de vrijgekomen lokalen beschouwd als "Handelsruimte 3" of "H3".

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
"Residentie KERKHOEK"

HOOFDSTUK I: UITEENZETTINGArtikel 1

Het huidig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle fysische of rechtspersonen die nu reeds welk danig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten. Dit reglement geldt als wet voor alle mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten de rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkele verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van de mede-eigenaars

Artikel 3

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit: een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement is gehecht.

Artikel 4

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers en verdiepingen volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5

De eigendomsrechten van ieder bezitter van welk danig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een gemeenschappelijk gedeelte. Beide gedeelten vormen één geheel en zijn niet meer deelbaar in deze zin dat de beschikking over het privégedeelte automatisch de beschikking over het gemeenschappelijk gedeelte impliceert. Indien het privégedeelte wordt vervreemd dan draagt men ipso facto het gemeenschappelijk gedeelte over.

Een hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend gedeelte in de onverdeeldheid.

Artikel 6

De samenstelling van elk privégedeelte zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat ter studie van de notaris zal gedeponeerd worden samen met één exemplaar van huidig reglement.

Artikel 7

De eigenaar van een privégedeelte mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over heel de ruimte beschikken in de hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat zich in deze ruimte bevindt, inbegrepen de inkomdeur met al zijn benodigdheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren, en ook de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters, de ruiten, de rolluiken, al de binnenleidingen door welke meters ook bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren.

Artikel 8

Hij is eveneens eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen die door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartement onder of boven het zijne gelegen. Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting aan de andere mede-eigenaars, voor wie deze pijpen en buizen bestemd zijn, de toelating te verlenen om er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft er vergoeding voor te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouwpijpen en buizen doorlopen mag niets ondernemen dat schade aan de constructie zou kunnen berokkenen, of het gebruik ervan.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlichaam gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benutten en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Voor al bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten op de moederpijp.

Artikel 9

Elke eigenaar is, samen met zijn privaat gedeelte, ook eigenaar van een gemeenschappelijk gedeelte zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden.

Dit gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw gebouwd is of zal worden, zelfs al begrijpt dit ook een koer, tuin of andere bijhorigheden;

Het is wel begrepen dat indien de tuinen of de binnenkoeren slechts toegang hebben tot één enkel appartement, de eigenaars van de bovenverdiepingen er nooit gebruik van kunnen maken.

Deze tuinen of koeren blijven integendeel ten dienste van dit enkele appartement met dien verstande dat de eigenaar ervan de plicht heeft het te onderhouden op zijn kosten.

- een onverdeeld aandeel in al de delen welke niet exclusief voor het gebruik van één enkele eigenaar bestemd zijn, namelijk: de voetpaden, de funderingen, de binnen- en buitenmuren, de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de woning van de huisbewaarder, des stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor de meters, de vuilniskamer, de grote ingang met inkomdeur, de bordessen.

Het betreft kortom alle elementen die voor de gemeenschap van mede-eigenaars als zodanig dienstig zijn.

Artikel 10

De aandelen die de eigenaar bezit in het onverdeeld gedeelte zijn berekend volgens de relatieve waarde van de appartementen (of: volgens de nuttige oppervlakte, de bezonning en het uitzicht, de handelsdrukke, de fysische aard van het privégedeelte).

De berekening van de aandelen wordt als juist aangenomen door alle huidige of toekomstige eigenaars.

Ieder der toekomstige eigenaars aanvaardt deze toekenning van de aandelen als definitief, welke wijzigingen er achteraf ook aan de privatieve delen mochten aangebracht worden, hetzij door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 11

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen erover beschikken, hem met hypotheek- of andere zakelijke rechten bezwaren. Niettemin is het formeel verboden:

- de aard van gebruik van het gebouw, of een deel ervan, te wijzigen. Daar het gebouw enkel en alleen bestemd is voor bewoning dient deze bestemming behouden te blijven en is het drijven van een handel of het uitoefenen van een vrij beroep in één der privatieve gedeelten niet toegelaten met uitzondering evenwel in de privatieve gedeelten van het gelijkvloers. Deze laatst genoemde privatieve gedeelten bestemd voor de uitoefening van commerciële activiteiten, voor het uitoefenen van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap), van kantoren van openbare diensten en parastatale instellingen. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen. De inrichting van een drankgelegenheid, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming is slechts toegelaten op grond van toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, gegeven bij algemeenheid van stemmen;
- de constructie of het uitzicht van de gemeenschappelijke delen te veranderen, zelfs al brengt dit verbetering aan het gebouw mede;
- de private gedeelten derwijze te wijzigen of in te richten dat doordoor schade aan andere mede-eigenaars wordt veroorzaakt, met name werken die de sterkte van het gebouw zouden verminderen, het bouwkundig karakter zouden veranderen;
- wijzigingen aan te brengen aan de schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het appartement, de ramen, vensters, rolluiken of balkons ervan;
- enig werk aan de ruwbouw van het gebouw uit te voeren;
- de private eigendom te splitsen in meerdere delen;
- de private eigendom derwijze te schikken dat het aan meerdere huurders wordt verhuurd;
- de private eigendom te verhuren of te laten gebruiken door personen die door hun levensstijl de standing van het gebouw zouden wijzigen, of die onderhavig reglement zouden schenden;
- aan de vensters, balkons of gelijk welk andere buitengedeelte van het gebouw aanplakbiljetten of reclameaankondigingen van welke aard ook te plaatsen. Reclamepanelen, al dan niet verlicht, worden enkel toegelaten boven het uitstalam op het gelijkvloers. De maximale hoogte bedraagt zestig centimeter (60 cm.) doch zal hoogstens mogen reiken tot aan het laagste peil van de eerste verdieping. Enkel aan de gevels die gericht zijn naar het Kerkplein en de Polderdreef mogen reclamepanelen aangebracht worden.

Het plaatsen van een naambord van maximaal vijf op vijftien centimeter is toegelaten;
 - in het gebouw welk danige activiteit te ontwikkelen die van aard is ongezonde of slechte geuren te verspreiden, of die aanleiding geven tot luidruchtigheid.

Artikel 12

Iedere overtreding van voornoemde bepalingen brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand te herstellen binnen de veertien dagen na aanmaning door de syndicus, en bij gebreke zulks te doen wordt de syndicus van rechtswege gemachtigd op kosten van de nalatige eigenaar alles in de vorige toestand te herstellen of te laten herstellen.

HOOFDSTUK II: BESTUUR VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt bestuurd op drie niveaus:

1. De algemene vergadering van mede-eigenaars
2. De raad van mede-eigendom
3. De syndicus of zaakvoerder

AFDELING 1 : DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 13

Al diegenen die eigenaar zijn van een gedeelte van het gebouw vormen samen de algemene vergadering.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigen zal op de algemene vergadering. Bij gebreke aan mandataris zijn deze mede-eigenaars niet regelmatig vertegenwoordigd en zal beslist worden zonder hun deelname.

Artikel 14

Alle mede-eigenaars nemen de formele verbintenis op zich de beslissingen van de algemene vergadering strikt na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering verbinden eveneens alle toekomstige mede-eigenaars, alsmede de huurders van gedeelten van het gebouw.

Artikel 15

De oproepingen voor de algemene vergadering worden per gewone brief verstuurd. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de vergadering ter kennis gebracht.

Elk lid van de algemene vergadering brengt zijn adresveranderingen ter kennis van de syndicus.

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

Artikel 16

De algemene vergadering komt verplichtend eenmaal per jaar samen, Aangezien de afrekeningsperiode loopt over de maanden maart tot en met februari van het volgend jaar, zal dit gebeuren in de loop van het daarop volgende kwartaal. De Bijeenroeping vermeldt de plaats, waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

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

Artikel 17

Onverminderd het vorige artikel houdt de syndicus een algemene vergadering telkens als er dringend in het belang van de mede-eigenaars een beslissing moet worden genomen of op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

Artikel 18

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

Artikel 19

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

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

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

Artikel 20

Iedere mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschappelijke delen.

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

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden, tenzij het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst,

mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 21

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreft. De gewone bevoegdheid omvat het bestuur, het onderhoud en de instandhouding van het gebouw zoals: aanstelling syndicus, commissarissen en medebeheerder, toezicht op deze bestuursorganen en ontlasting van deze personen na het verloop van de jaarlijkse zaakvoering, het gelasten van onderhoudswerken allerhande, het sluiten of voortzetten van onderhoudscontracten en het toezicht over de financiën.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van vereiste meerderheid worden de blanco en ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 22

De algemene vergadering beslist niettemin :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars – deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen
- f) over de wijzigingen van de statuten in functie van de vorming van deelverenigingen

- g) over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd door de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 23

De Algemene vergadering beslist met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars:

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed

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

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

Artikel 24

De algemene vergadering kan alleen beslissingen nemen over punten die op de dagorde vermeld staan.

Indien door de aanwezige mede-eigenaars andere kwesties worden voorgelegd kan de vergadering daarover alleen adviseren, doch geen bindende beslissingen nemen.

Artikel 25

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering.

Het geheel van beraadslagingen van de algemene vergadering wordt opgenomen in een verslagschrift of proces-verbaal binnen de dertig dagen en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

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

Het verslag wordt bewaard door de syndicus of een door de vergadering aan te duiden persoon en kan door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De verslagen worden gedurende tenminste 15 jaar bijgehouden.

AFDELING 2: DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 26

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

In een mede-eigendom van minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen wordt, zoals reeds gemeld in artikel 22, de oprichting beslist bij een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Deze raad bepaald het aantal leden, die enkel uit mede-eigenaars kan bestaan.

Artikel 27

De raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken aar behoren uitvoert.

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

Artikel 28

De raad van mede-eigendom kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierden van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Artikel 29

De raad van mede-eigendom krijgt, in het kader van artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek, de taak van commissaris van de rekeningen toegewezen en geeft zijn visum na zowel de opportuniteit als de juistheid van de financiële verrichtingen te hebben gecontroleerd.

Artikel 30

De raad van mede-eigendom kan door de syndicus steeds om advies en/of bijstand gevraagd worden. Het ontslaat de syndicus geenszins van zijn verantwoordelijkheden. Bij de volgende algemene vergadering brengt de raad verslag uit

AFDELING 3: DE SYNDICUSArtikel 31

Het bestuur over het gebouw wordt toevertrouwd aan de syndicus die wordt aangesteld door de algemene vergadering.

De mede-eigenaars hebben de keuze: zij kunnen iemand kiezen uit hun midden of een externe persoon (professional) aanstellen.

De functie van een professionele syndicus is gereguleerd en het werk wordt vergoed zoals bepaald in de afgesloten overeenkomst.

Een niet-professionele syndicus, normaal een mede-eigenaar, is onbezoldigd maar de algemene vergadering stelt een onkostenvergoeding vast.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan 3 jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

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

Artikel 32

De aanstelling van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw.

De aanplakking moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 33

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen.

Artikel 34

Eenmaal de syndicus is benoemd is hij voor de duur van zijn mandaat de lasthebber van de eigenaars overeenkomstig artikel 1984 van het Burgerlijk Wetboek. Voor rekening van de eigenaars is hij gelast in het algemeen met het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van mede-eigendom en in het bijzonder met het algemeen bestuur en onderhoud van het gebouw, het regelen van de inkomsten en uitgaven ervan, het toezicht op de bewoning van het gebouw, alsmede het voorbereiden van de algemene vergadering.

Artikel 35

De syndicus neemt als een zaakvoerder het bestuur waar over het gebouw met betrekking tot:

- het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- de dringende herstellingen aan de private delen wanneer de eigenaar zelf het onderhoud verwaarloost en zulks nadeel kan toebrengen aan het gebouw zelf;
- de wijze waarop het gebouw dient bewoond;
- de betrekkingen tussen de mede-eigenaars en hun wederzijdse rechten van bewoning;
- de betrekkingen tussen de mede-eigenaars en derden voor alles wat het bewonen van het gebouw betreft.

Artikel 36

De syndicus brengt regelmatig verslag uit bij de raad van mede-eigendom van al zijn diensten en tussenkomsten.

Artikel 37

De syndicus houdt er een boekhouding op na die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

Artikel 38

Om in te staan voor alle gemeenschappelijke uitgaven van het gebouw dienen alle mede-eigenaars fondsen ter beschikking te stellen van de syndicus. Hij zal daartoe een begrotingsraming voorbereiden die jaarlijks aan de vereniging van mede-eigenaars wordt voorgelegd; deze wordt toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begroting moet stemmen.

Het werkkapitaal voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw wordt gevormd door voorschotten die elke eigenaar in verhouding tot de door de algemene vergadering vastgestelde budget.

De gewone voorschotten zijn betaalbaar naarmate de financiële situatie dit vereist en nadat de syndicus daartoe aan elke eigenaar een betalingsorder heeft bezorgd.

Voor de buitengewone te verwachten kosten wordt een afzonderlijk reservekapitaal voorzien. Elke eigenaar draagt daarbij toe in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bepaald in de basisakte.

Alle voornoemde geldhandelingen zullen gestort worden op een bankrekening die de syndicus daartoe opent en alleen door middel van deze bankrekening zal de syndicus alle betalingen betreffende het gebouw doen.

Van deze verrichtingen maakt de syndicus een driemaandelijkse staat en, eens per jaar met het oog op de algemene vergadering, een jaarstaat.

Bij de jaarstaat wordt het saldo van de rekeningen gevoegd, zijnde een overschot of een tekort dat proportioneel wordt verrekend in het daaropvolgend boekjaar.

Van zodra de jaarstaat door de algemene vergadering is goedgekeurd kan aan de syndicus ontlasting voor zijn beheer worden gegeven en vangt het nieuwe werkjaar aan.

Artikel 39

De syndicus voert alle werken en herstellingen aan het gebouw uit die hem door de algemene vergadering of door de raad van mede-eigendom zijn opgedragen.

Voor uitzonderlijke en geplande werken verzamelt de syndicus tenminste drie bestekken bij drie onderscheiden aannemers en vraagt het advies en het visum van de raad van mede-eigendom vooraleer tot uitvoering over te gaan.

Het is ook mogelijk dat zich uitzonderlijke herstellingen opdringen, zoals aan dak en dakgoten, buizen en aflopen, leidingen van water, gas en elektriciteit, glaswerk en sloten van inkomdeuren. Hier mag de syndicus dadelijk optreden, zelfs zonder aanvraag van een bestek, teneinde de belangen van de gemeenschap te vrijwaren.

Van deze werken wordt kennis gegeven aan de raad van mede-eigendom.

Artikel 40

Schilderwerken aan de voorgevel van het gebouw, inbegrepen aan ramen, vensterblinden en rolluiken, dienen derwijze uitgevoerd dat het gebouw zijn uniformiteit bewaart.

Daarom is de syndicus alleen gemachtigd op instructie van de algemene vergadering de schilderwerken te laten uitvoeren die de volledige voorgevel betreffen.

Indien een individuele eigenaar zijn privaatief wenst te schilderen dan zal hij zulks slechts kunnen doen dan na machtiging van de syndicus die let op de eenheid van stijl.

Artikel 41

De syndicus sluit voor rekening van het gehele gebouw een verzekering af die de gemeenschappelijke en private gedeelten verzekert tegen de risico's brand, blikseminslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit. In dezelfde polis dienen ook verzekerd: stormschade, glasbraak en waterschade. In overleg met de algemene vergadering worden de verzekerde kapitalen vastgelegd.

Artikel 42

De syndicus onderschrijft ook een aantal bijzondere polissen:

a. De burgerlijke verantwoordelijkheid van de gemeenschap: het betreft ongevallen binnen of buiten het gebouw die onder meer kunnen voortvloeien uit het gebruik van de lift, het vallen van stenen, glas, gebreken aan de trappen, de verkeerd plaatsing van vuilnisbakken of – containers, het niet ruimen van sneeuw, het gebrekkig of onvoldoende verlichten van gangen en trappen, of meer algemeen deze verantwoordelijkheid die weegt op de gemeenschap krachtens de artikelen 1382, 1383, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek;

b. De burgerlijke verantwoordelijkheid bij arbeidsongeval: het betreft de verantwoordelijkheid van arbeidsongevallen van personen door de gemeenschap belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, alsmede hun verplaatsing van en naar dit werk.

c. De burgerlijke verantwoordelijkheid uitbating: het betreft de schade die veroorzaakt is aan derden of eigenaars of gebruikers van de appartementen ten gevolge van daden van personen die het gemeenschappelijk goed onderhouden (huisbewaarder en/of werklieden) of besturen (syndicus, medebeheerder).

De onder artikels 42 en 43 genoemde risico's worden verzekerd voor rekening van de gemeenschap der eigenaars en behoren zodoende tot de algemene kosten die de mede-eigenaars dragen in verhouding tot hun aandeel.

Artikel 43

Het is de algemene vergadering die beslist over de aanstelling van een huisbewaarder, doch de syndicus draagt zorg voor de aanwerving ervan.

De huisbewaarder is in zijn werk de aangestelde van de syndicus en ontvangt van hem, en niet van de mede-eigenaars, zijn instructies.

De huisbewaarder staat in het algemeen in voor het dagelijks onderhoud en de goede werking van het gebouw.

In een bijzondere arbeidsovereenkomst dienen de taken en bezoldiging van de huisbewaarder vastgesteld.

HOOFDSTUK III: BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 44

Gans het gebouw en al zijn privatieve gedeelten zijn aangesloten op radio- en televisiedistributie. Bijgevolg is het plaatsen van antennes op het dak of op de balkons verboden.

Artikel 45

Het inkomsas van de algemene inkomhal, gelegen aan de kant van de Polderdreef, is steeds toegankelijk voor "H2". De trappenhal niet, wegens geen belangen in de kelderverdieping.

Artikel 46

Het inkomsas van de algemene inkomhal alsook de trappenhal, gelegen aan het Kerkplein, zijn steeds toegankelijk voor "H3"; de trappenhal voor het bereiken van de kelderverdieping(privatieve stookplaats en berging).

Artikel 47

Het gebruik van de lift is voorbehouden aan de bewoners van het gebouw, hun bezoekers, hun dienstboden.

Kinderen dienen vergezeld te zijn van een volwassen persoon.

Het vervoer van goederen of colli's van welke aard ook dient te geschieden langs de trapzalen of door middel van heftoestellen aan de buitenzijde van het gebouw, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist, en mits naleving van strikte veiligheidsvoorschriften.

Artikel 48

Toegang tot de privatieve delen zal door de eigenaars van een privaat deel dienen verleend te worden voor de opname der stand der tellers inzake verwarming en water.

Artikel 49

De gemeenschap draagt zorg voor de inwendige orde van het gebouw. In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden daden te stellen die hinder bezorgen aan de medebewoners, zoals rumoer, gerucht, reuken die het normale overschrijden.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig nageleefd worden:

1. Indien bij het transport gangen of trapzalen zouden worden bevuild dient de betrokken mede-eigenaar de bevuilde delen onmiddellijk te reinigen.
2. Geen enkel voorwerp mag neergelegd worden in of gehecht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
3. Geen enkel huishoudelijk werk, zoals het uitkloppen van tapijten of kledingstukken, mag worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen.
4. Geen andere dieren dan honden, katten en vogels zijn in het gebouw toegelaten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.
5. De mede-eigenaars dragen er zorg voor op of aan hun vensters of balkons geen voorwerpen te plaatsen die naar beneden zouden kunnen vallen en andere bewoners of mede-eigenaars zouden kunnen kwetsen of schaden.
6. Alle appartementen moeten op een waardige wijze worden bewoond, dit wil zeggen dat zij niet mogen dienen als ontucht- of doorgangshuis.

De algemene vergadering wordt er mede gelast voornoemde regels van inwendige orde verder uit te werken in een afzonderlijk huishoudelijk reglement. De syndicus werkt het bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit, en kan door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 50

In het geval van een overdracht, wijziging of splitsing van het eigendomsrecht van een private kavel, zal de syndicus de inlichtingen en documenten, vermeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek, binnen een vooropgestelde termijn aan de betrokken partijen bezorgen.

De financiële afhandeling betreffende het aandeel in het werk- en reservekapitaal geschieden eveneens volgens de regels van voornoemd artikel.

De optredende notaris deelt aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel, de identiteit, het huidige en in voorkomend geval het nieuwe adres van de betrokken personen.

Artikel 51

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

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

HOOFDSTUK IV: KOSTENVERDELING

Artikel 52 - Verwarming(gas)

De verwarming voor "H3" gebeurt door een installatie die haar privaat toebehoort en zich bevindt in "TR2" en dient dus niet tussen te komen, ten welke titel ook, in de andere verwarmingskosten.

De verwarming voor "H1", de appartementen en het water gebeurt door een centrale installatie die zich in "TR1" bevindt. "H2" maakt geen gebruik van deze verwarming en zal bijgevolg alleen bijdragen in het forfaitaire gedeelte van de kosten.

De energie nodig voor de verwarming van "H1" wordt gemeten door een afzonderlijke calorimeter die zich in "TR1" bevindt en wordt aldus integraal aangerekend.

De energie nodig voor de verwarming van het water wordt gemeten door een afzonderlijke calorimeter die zich eveneens in "TR1" bevindt en wordt als volgt verdeeld onder de zeventien appartementen:

- 25% solidair in gelijke delen per 1/18den
- 75% op basis opname van de individuele warmwatermeters

Het resterende gedeelte van de energiekost, dus na aftrek van het gedeelte voor de verwarming van "H1" en het water, wordt als volgt verdeeld onder de zeventien appartementen:

- 25% op basis van de 100000sten
- 75% op basis opname individuele calorimeters op de radiatoren

De onderhoudskosten worden naar rato van de verbruikskosten evenredig verdeeld.

Artikel 53 - Elektriciteit

De elektriciteit nodig voor de verlichting buiten en de gemeenschappelijke delen, de aandrijving van de lift en andere diverse motoren/pompen ten algemeen nut, wordt los van het privaat verbruik, vastgesteld door een afzonderlijke meter.

De kosten worden solidair in gelijke delen verdeeld, echter met dien verstande dat, rekening houdende met hun specifieke situatie op het gelijkvloers, "H1", "H2" en "H3" slechts 50% van het oorspronkelijk berekende bedrag moeten bijdragen. De andere helft wordt opgenomen in het bedrag te verdelen onder de andere eigenaars.

Artikel 54 - Water

"H1", "H2" en "H3" beschikken over een eigen private watermeter.

Voor de appartementen beschikt de residentie over een afzonderlijke centrale watermeter. De appartementen zelf hebben elk een tussenteller voor koud en warm water waarvan het verbruik als volgt wordt verdeeld:

- 25% solidair in gelijke delen per 1/17den
- 75% op basis opname individuele watermeters

Artikel 55 - Liften

"H1" en "H2" moeten niet tussenkomen in de kosten der lift, ten welke titel dan ook.

De kosten worden solidair gedragen door de andere eigenaars in gelijke delen per 1/18den.

Artikel 56 - Verzekering

De verschuldigde jaarlijkse premie wordt door alle eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap(100000sten).

Artikel 57 - Onderhoud

De onderhoudskosten bestaan uit de schoonmaak, courant onderhoud en materialen voor de goede werking in stand te houden.

Alle eigenaars dragen bij in de kosten in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap(100000sten).

Artikel 58 - Administratiekosten

Deze worden solidair gedragen door alle eigenaars in gelijke delen per 1/20sten.

Artikel 59 – Reservekapitaal

Alle eigenaars dragen bij in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap(100000sten).

De algemene vergadering beslist wat in aanmerking komt voor financiering via het reservekapitaal.

HOOFDSTUK V: RECHTSGESCHILLENArtikel 60

Alle geschillen tussen mede-eigenaars of tussen mede-eigenaars en syndicus worden voorgelegd aan het oordeel van de algemene vergadering.

Artikel 61

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

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

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

Artikel 62

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

Artikel 63

Iedere mede-eigenaar kan, mits het respecteren van de wettelijke termijnen, aan de rechter vragen:

- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen
- binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door genoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen
- de toestemming, wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit voeren aan de gemeenschappelijke delen
- de toestemming om op eigen kosten werken uit te voeren die hij nuttig acht aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen daartegen verzet

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen
- zicht in de plaats te stellen van de algemene vergadering en in haar plaats de vereiste beslissing te nemen, indien een minderheid van de mede-eigenaars op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid

Artikel 64

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure gegrond wordt verklaard, is vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter ongegrond wordt verklaard, is vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Artikel 65

Iedere beslissing van de algemene vergadering en iedere bepaling van het reglement van orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, indien voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in artikel 577-10, §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke beslissing van de algemene vergadering of van elke bepaling van het reglement van orde, aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

HOOFDSTUK VI: ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 66

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

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

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

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

Artikel 67

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.

Artikel 68

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meerdere vereffenaars aan.

Indien wordt nagelaten die personen aan te wijzen, dan wordt de syndicus belast met de vereffening.

Artikel 69

De artikelen 186 tot 188, 19 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 70

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

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

Artikel 71

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars op 28 april 2015.