

Aanpassing van de basisakte en
het reglement van mede-eigendom (*)

Residentie Schoonaerde

21.01.2011

(*) Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 28.06.2010.

Bijlage van de basisakte dd. 13 november 1975
verleden ten kantore van Notaris Brys te Diest
en de wijziging aan die basisakte akte
dd. 9 maart 1982.

Overeenkomstig artikel 577-14 § 2 van de
Wet op de Mede-Eigendom van 2 juni 2010,
gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van
28 juni 2010, door de algemene vergadering van de
Vereniging van Mede-Eigenaars goedgekeurd op
21 januari 2011, proces-verbaal dd. 28 januari 2011.

Voor de vereniging,

Eric Dobbeni
Syndicus

Lijst van de wijzigingen aan de statuten van het gebouw Residentie Schoonaerde ingevolge artikel 577-14 van de Wet op de Mede-Eigendom van 2 juni 2010 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010, goedgekeurd door de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie Schoonaerde op 21 januari 2011.

Basisakte.

(A) vierde blad: invoeging vóór 'Beschrijving der plannen':

'De vereniging draagt de benaming "Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie Schoonaerde", gelegen Schoonaerde 67-69 te Diest (Schaffen). Zij heeft haar zetel in het gebouw.'

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer: 0873.060.178.

(B) zesde blad: in hoofdstuk 'Verdeling der duizendsten', wordt de derde paragraaf juist na de tabel met vermelding van de duizendsten per kavel, waarin wordt vermeld dat de verdeling van de lasten niet vatbaar is voor wijzigingen geschrapt en vervangen door:

'De wijziging van de toebedeling der duizendsten aan de privatieve delen kan enkel worden gewijzigd mits eenparigheid van stemmen van ALLE mede-eigenaars.'

Algemeen Reglement van Mede-Eigendom

Artikel.16. Privatieve elementen die de eigendom betreffen – gordijnen.

(C) De tweede en de derde paragraaf worden geschrapt en vervangen door:

'De bekleding van de vensters (gordijnen draperiën of modernere uitvoeringen) aan de voorzijde van het gebouw dient steeds ordelijk, verzorgd en proper te zijn.'

Artikel 18. Verhuring – verzekering huurderrisico

(D) De laatste paragraaf wordt als volgt gewijzigd:

'De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun inboedel voldoende te verzekeren. De huurders zijn niet verplicht hun huurderrisico's te verzekeren voor zover de vereniging van mede-eigenaars dit risico heeft laten opnemen in de globale brandverzekeringspolis van het gebouw. De bijdrage van elke individuele huurder in de premie daarvan wordt geregeld tussen eigenaar en verhuurder via de kostenafrekening.

De huurder mag zijn huurderrisico's wel supplementair laten verzekeren maar dit ontslaat hem niet van de betaling van zijn aandeel in de premie van de globale polis door de vereniging onderschreven.'

Artikel 31. Forfaitair karakter der verdeling van de lasten.

(E) Dit artikel wordt als volgt gewijzigd:

'Het hierboven voorziene stelsel voor de verdeling der gemene lasten zal slechts kunnen gewijzigd worden mits een meerderheid van vier vijfden van de vergadering.'

Artikel 34 b) Onontbeerlijke werken

(F) Deze paragraaf wordt als volgt gewijzigd:

'De onontbeerlijke maar niet dringende werken zullen beslist worden door de algemene vergadering te dien einde bijeengeroepen bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.'

Artikel 34 c) Niet onontbeerlijke werken

(G) Deze paragraaf wordt geschrapt en te vervangen door:

'Deze werken kunnen slechts worden beslist bij een meerderheid van drie vierden van de stemmen.'

Artikel 39 a):

(H) Bijvoeging paragraaf :

'Voor de herstelling bij gedeeltelijke vernieling dient een meerderheid van vier vijfden van de stemmen te worden bekomen.'

Artikel 39 b):

(I) In deze paragraaf wordt 'drie/vierden' vervangen door 'vier/vijfden'

Beheer van het gemeen domein: eerste sectie: algemene vergadering

(J) De artikels 40 tot 51:

Deze artikels worden herbenoemd en volledig vervangen door de hiernavolgende tekst.

Artikel 40. – Samenstelling – Machten – Quorum.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars van loten.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht,

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

De algemene vergadering beraadslaagt over de benoeming van de syndicus, van de leden van de Raad van Mede-Eigendom, de goedkeuring van de rekeningen, de ontlasting van de beheerder, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de spijzing van het reservefonds, opmaak en wijzigingen van het reglement van inwendige orde.

De algemene vergadering beslist op soevereine wijze over de algemene belangen van de mede-eigenaars in het onroerend goed.

Haar regelmatig genomen beslissingen verbinden de mede-eigenaars, erin begrepen die afwezig waren, zich zouden verzet hebben tegen de beslissingen of onbekwaam zijn.

Artikel 41. – Statutaire algemene vergadering. – Bijeenroeping – Quorum – Volmachten.

De jaarlijkse statutaire vergadering wordt van ambtswege gehouden te Diest, ieder jaar tussen 15 en 31 januari, op de plaats aangeduid door de beheerder of zijn plaatsvervanger.

De bijeenroepingen voor de vergaderingen, behalve in spoedeisende gevallen, worden ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatste door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien alle mede-eigenaars regelmatig werden bijeengeroepen of allen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

Indien het vereiste quorum bij de eerste vergadering niet is 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.

Ieder 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 wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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 42. – Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen voltallige of bijzondere buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden, zo vaak nodig is.

De buitengewone algemene vergadering moet in ieder geval worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer 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 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.

De vergaderingen worden gedaan zoals voor de statutaire algemene vergaderingen.

Artikel 43. – Dagorde.

De bijeenroepingen vermelden de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de Raad van Mede-Eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, van de bewoners, voor zover hij die voorstellen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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 een algemene vergadering worden geplaatst.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 44. – Stemmen – Gewone en gekwalificeerde meerderheden.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van zijn quotiteiten van mede-eigendom, in de algemene of bijzondere onverdeeldheid, volgens de aard van de vergadering.

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgenomen 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 de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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

Gekwalificeerde meerderheden:

1° de algemene vergadering beslist bij een 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 waarvoor de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks

verslag over de uitoefening van zijn taak;

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° de algemene vergadering beslist bij een 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 ervan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging; in geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw, indien daartoe beslist wordt.
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° de algemene vergadering beslist bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- b) 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, in geval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Artikel 45. – Notulen – Register Processen-verbaal.

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting

aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en de andere syndici.

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

Iedere mede-eigenaar heeft het recht het register der processen-verbaal en andere archieven van het onroerend goed te raadplegen op de door de algemene vergadering voor hun bewaring aangeduide plaatsen in tegenwoordigheid van de beheerder.

Uittreksels dezer documenten kunnen afgeleverd worden tegen vergoeding betaald door de vergadering. Ze worden getekend en voor echt verklaard door de beheerder.

Artikel 46. – De beheerder.

De mede-eigenaars doen beroep op de diensten van een beheerder, mede-eigenaar of niet. In principe zal de beheerder worden gekozen onder de mede-eigenaars die het gebouw bewonen. Indien geen enkele mede-eigenaar er de functie van wil aannemen, zal deze worden bepaald bij wisselbeurt tussen de eigenaars die het gebouw bewonen, te beginnen met deze die het gelijkvloers betrekken.

De algemene vergadering mag nochtans beslissen bij volstrekte meerderheid het beheer toe te vertrouwen aan een door haar aan te duiden derde persoon.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen 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 waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van

orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

De eventuele vergoeding van de beheerder zal eveneens door de algemene vergadering worden bepaald.

Indien de beheerder afwezig blijft of in gebreke blijft, is het de eigenaar die bestemd is om het volgende jaar het beheer op zich te nemen, die er de functies van waarneemt.

Artikel 47. – Opdracht van de beheerder.

De beheerder moet namelijk:

- waken op het goed onderhoud van de onverdeelde delen;
- de uitvoering van de gemene diensten verzekeren;
- de uitvoering verzekeren van de herstellingen en werken door de algemene vergadering beslist, en deze die de hoogdringendheid of de noodzakelijkheid onontbeerlijk maken, bestellen;
- jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen;
- de bewaking van het handvest van het eigendom, en de archieven die de onverdeeldheid betreffen, verzekeren, en er gelijkvormige afschriften van af te leveren aan wie er recht toe geeft;
- namens de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten voor gemene rekening onderschrijven, volgens onderrichtingen van de algemene vergadering;
- de betwistingen betreffende gemene delen, welke ontstaan met derden of tussen mede-eigenaars, inleiden;
- verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en ingeval van hoogdringendheid alle nodige bewarende maatregelen treffen;
- waken over de goede orde van het gebouw;
- de nodige bevelen en onderrichtingen geven aan de werkvrouw.
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de algemene vergadering mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de

- gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is; het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
 - desgevallend, het postinterventie dossier te bewaren op de wijze door de Koning is vastgesteld;
 - ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1,1°,d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
 - aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 - de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
 - de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars bezorgen;
 - de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-

- eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en de uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van de beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook de begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 48. – Machten van de beheerder.

De beheerder, handelend binnen de grenzen van zijn bevoegdheid, verbindt geldig de mede-eigenaars van de eigendom, de afwezigen en dezen die zich zouden verzet hebben tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 49. – De Raad van Mede-Eigendom.

In het gebouw is een Raad van Mede-Eigendom dewelke tijdens de eerste algemene vergadering werd opgericht. De leden van de raad kunnen elk jaar opnieuw worden verkozen door de algemene vergadering.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebbende op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met

een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijke vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. Daartoe zal de syndicus tussen 15 juni en 17 juli alle nodige informatie bezorgen aan de leden van die raad.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Tenzij anders beslist is het de raad die deze taak op zich neemt.

Artikel 50/1. – Werkingsfonds.

Het werkingsfonds bevat de provisievoorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor de periodieke uitgaven, zoals verlichtingskosten en waterverbruik van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten, verzekeringen, kleine herstellingen, onderhoud van de gemeenschappelijke delen, en liftonderhoudskosten.

Artikel 50/2. – Reservefonds.

Het reservefonds dient om het hoofd te bieden aan zware herstellingen en aan buitengewone uitgaven.

Dit fonds zal gespijsd worden door de stortingen verdeeld onder de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid de totale som die dit fonds zal moeten bereiken, en het bedrag waaronder het zal moeten aangevuld worden; de benutting en de plaatsing van dit fonds in afwachting van zijn aanwending, en ten slotte de sancties te nemen ingeval de mede-eigenaars hun aandeel niet zouden storten.

Bij verkoop van een pand blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

De boeten verschuldigd door de mede-eigenaars zullen aan dit reservefonds worden toegevoegd.

Artikel 51/1. – Zakelijk statuut en bijzondere reglementen.

Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten worden beschouwd als zijnde van zakelijk recht. Zij zijn opgelegd aan alle mede-eigenaars van verdeelde fracties van het onroerend goed, aan hun erfgenamen en aan hun rechthebbenden, ten welken titel het ook zij. Zij zijn aan allen tegenstelbaar door de hypothecaire overschrijving.

Dit reglement kan worden aangevuld door bijzondere reglementen, onderrichtingen en beslissingen van de algemene vergadering, die niet van zakelijk recht zijn.

Artikel 51/2. – Reglement van Inwendige Orde

Het reglement van inwendige orde, dat oorspronkelijk deel uitmaakte van de basisakte, is via onderhandse akte, door de beslissing van de algemene vergadering vervangen.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 51/3. – Naleving reglementen.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering 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, volgens de voorwaarden bepaald in de Wet op de Mede-eigendom, 577-10, § 4.

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

Reglement van Inwendige Orde.

Het in de oorspronkelijke notariële akte eerste reglement van inwendige orde werd vroeger al enkele malen aangepast op verschillende punten.

(K) De artikels 52, 53, 54, 55 en 61 van de basisakte blijven behouden, waarbij in artikel 52 de meerderheid van twee/derde wordt vervangen door drie/vierden.

(L) De artikels 56 tot 60 zijn vervangen door een door algemene vergadering onderhands opgestelde en goedgekeurd nieuw reglement van inwendige orde.

Het laatste goedgekeurde reglement van inwendige orde, genoemd: "Uitgave nr. 5, mei 2006" wordt aangepast met de toevoeging van de beslissingen genomen tijdens de vergadering van 15.10.2010, en deze van de vergadering van 21.01.2011. De bijgewerkte tekst zal worden genoemd: 'Uitgave nr. 6, januari 2011.'

Verschillende bepalingen.

De artikels 62 tot 67 blijven behouden.

(M) Toevoeging na artikel 67:

'Slotbepaling: De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.'