

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

- Art. 1. Samenstelling
- Art. 2. Privatieve delen
- Art. 3. Gemene delen

HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.

Afdeling A : Privatieve delen

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Verkaveling
- Art. 6. Privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen
- Art. 7. Werken aan privatieve delen
- Art. 8. Verhuring
- Art. 9. Wijze van bewoning
- Art. 10. Vrije toegang

Afdeling B : Gemene delen

- Art. 11. Gebruik
- Art. 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken
- Art. 13. Noodzakelijke herstellingswerken
- Art. 14. A. Panelen en plakaten
B. Gebruik van autoberg- of standplaatsen

HOOFDSTUK III. — LASTEN EN INKOMSTEN

- Art. 15. Opsomming der lasten
- Art. 16. Verdeling
- Art. 17. Betaling
- Art. 18. Overdracht der loten
- Art. 19. Verhuring
- Art. 20. Ontvangsten
- Art. 21. Verzekeringen

HOOFDSTUK IV. — BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

Afdeling A : Algemene vergadering

- Art. 22. Machten
- Art. 23. Gewone vergadering
- Art. 24. Buitengewone vergadering
- Art. 25. Bijeenroeping
- Art. 26. Samenstelling
- Art. 27. Stemmen

- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Meerderheid
- Art. 30. Register

Afdeling B : Beheerder-Syndicus

- Art. 31. Beheerder-syndicus
- Art. 32. Eerste beheerder-syndicus
- Art. 33. Taak van de beheerder-syndicus
- Art. 34. Wedden en vergoedingen
- Art. 35. Betwistingen
- Art. 36. Sancties

Afdeling C : Beheerraad

- Art. 37. Beheerraad-syndicus

HOOFDSTUK V. — VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

- Art. 38. Reëel statuut
- Art. 39. Bijkomende reglementen
- Art. 40. Kosten
- Art. 41. Woonstkeuze.

HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

Artikel 1. **Samenstelling.**

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit :
 - privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen ;
 - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van medeigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. **Privatieve delen.**

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

- a) — de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevoering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren ; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen ; - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...
- b) — de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 3. **Gemene delen.**

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

AFDELING A : Privatieve delen

Artikel 4. **Principe.**

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van medeigendom en door de wetten.

Artikel 5. **Verkaveling.**

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

Artikel 6. **Privatieve delen.**

*Wijziging B.A.
1^o lezies.*

- a) zonder het akkoord van de Algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg en of de gemene delen in het woningcomplex zoals : raamluiken, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.
- b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

Artikel 7. **Werken aan de privatieve delen.**

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

Artikel 8. Verhuring.

- a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.
- b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.
- c) De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
- d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
- e) De eigenaars zijn verplicht een copij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.
- f) In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de beheerder-syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurders.
- g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
- h) In geval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

Artikel 9. Wijze van bewoning.

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters, of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder-syndicus en ontworpen door de bouwmeester.
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.
- d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.
- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex.
Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontdoofd zijn.

Artikel 10. Vrije toegang.

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegd bij middel van een plakband de handtekeningen dragend én van de mede-eigenaars én van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING B : Gemene delen

Artikel 11. Gebruik.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens enz... mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

Artikel 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/ vierde der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

Artikel 13. Noodzakelijke herstellingswerken.

- a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de beheerder-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die alsdusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.
- b) — De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.
— Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Artikel 14. **A) Panelen en plakaten.**

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

B) Gebruik van autoberg- of staanplaatsen.

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor autos mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen ; zijn dienaangaande uitgesloten : de caravans, en de handels- of privevoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.
2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen.
Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De co-proprieiteit van het lokaal dat autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De coproprieteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere : vochtigheid, water, zon, enzovoort..., hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat : ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.
7. Het is ten strengste verboden :
 - a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen te laten spelen of zitten.
 - b) Er met fietsen, trottinettes, motos, enzovoort te rijden.
 - c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
 - d) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.
 - e) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.
 - f) materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen.
8. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

Artikel 15. Opsomming der lasten.

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de medeëigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de beheerder-syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

Artikel 16. Verdeling.

Behoudens tegenstrijdige bedingen, **zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle medeëigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.**

Artikel 17. Betaling.

- a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de beheerder-syndicus van de medeëigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.
- b) De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18. Overdracht der loten.

De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder-syndicus. Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.

Artikel 19. Verhuring.

De beheerder-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De medeëigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

Artikel 20. Gemene inkomsten.

De beheerder-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen ; deze zullen verkregen worden door elke medeëigenaar in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Artikel 21. **Verzekeringen.**

a) **Principe.**

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle medeëigenars.

b) **Gedekte risico's.**

Deze verzekeringen dekken :

I. **Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.**

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. electriciteitsgevaar.

II. **Waterschade.**

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren.

III. **Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus.**

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften.

IV. **Wet.**

eventuele conciërge.

c) **Bijkomende premie.**

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der medeëigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De medeëigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, en diefstal. Het zelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d) **Teistering.**

In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen ; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

e) **Polis.**

Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

AFDELING A : Algemene vergadering

Artikel 22. **Machten.**

De algemene vergadering beslist souverain over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen dezen die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

Artikel 23. **Gewone vergadering.**

De gewone jaarlijkse statutaire algemene vergadering zal van rechtswege elk jaar gehouden worden op de dag, uur en plaats vast te stellen door en op de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars. De eerste algemene vergadering (statutaire) zal door de zorgen van de verkopers-bouwers samengeroepen worden.

Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds en alle punten op de dagorde geplaatst.

Artikel 24. **Buitengewone vergadering.**

Buitengewone algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De algemene vergadering moet en kan slechts geldig bijeen geroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer minstens twee derden van de mede-eigenaars zulks eisen en er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

Artikel 25. **Bijeenroeping.**

De bijeenroepingen worden door de beheerdersyndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan stemming zullen onderworpen worden.

Artikel 26. **Samenstelling.**

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheidslijst. De beheerder-syndicus, indien hij geen mede-eigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem.

De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder-syndicus.

Artikel 27. **Stemmen.**

Elke medeigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de medeïendom.

De onverdeelde medeïenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeeldeïheid stemt.

Elke medeïenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.

Artikel 28. **Quorum.**

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeïenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de medeïendom bezitten.

Indien een algemene vergadering het vereïste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltalige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereïste.

Artikel 29. **Meerderheid.**

*wyziging BA
besliss 2*

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig ~~reglement~~, zullen de beslissingen genomen worden door de volstreckte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd.

Artikel 30. **Register.**

De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgelegd door de beheerder-syndicus in het register der vergaderingen. Elke medeïenaar mag het register van de medeïenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid.

AFDELING B : Beheerder-syndicus

Artikel 31. **Beheerder-syndicus.**

Er wordt beroep gedaan door de medeïenaars op de diensten van een beheerder-syndicus, al dan niet medeïenaar. De beheerder-syndicus is de mandataris van de algemene vergadering ; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eïenaars, noch van hun huurders.

Artikel 32. **Eerste beheerder-syndicus**

De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eïenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar.

De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder-syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

Artikel 33. **Taak van de beheerder-syndicus.**

- a) De beheerder-syndicus moet namelijk en onder meer :
1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid ;
 2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten ;
 3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex ;
 4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn ;
 5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap ;
 6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle medeëigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen ;
 7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeïgendom betreffen ;
 8. in naam van de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening ;
 9. de betwisting met derden of tussen medeëigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn ;
 10. de medeïgendom vertegenwoordigen in rechte. Ten einde dezer geeft ieder der medeëigenaars, door ondertekenen in dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in functie ;
 11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken ;
 12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enz...
- b) ¹² De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

Artikel 34. **Wedden en vergoedingen van de beheerder-syndicus.**

- het honorarium van de beheerder-syndicus wordt na het eerste triënaat vastgesteld door de algemeen vergadering, overeenkomstig de schalen van de Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België.
- het honorarium behelst niet de kosten van telefoon, zegels, vertalingen, briefwisseling, enz.

Artikel 35. **Betwistingen.**

Ingeval van een geschil tussen de beheerder-syndicus en een medeëigenaar betreffende een te betalen som, moet de medeëigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de beheerder-syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

Artikel 36. **Sancties.**

- a) Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen :
1. het leveren van water, gas, electriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven medeigenaar stopzetten.
 2. de in gebreke gebleven medeigenaar dagvaardt tot betaling der verschuldigde sommen ;
 3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven medeigenaar innen, zijnde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der medeigenaars ; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen.
 4. van de andere medeigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven medeigenaar opvorderen.
- b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. De medeigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de medeigendom de door hen ontstane kosten van advokaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.

AFDELING C : Beheerraad

Artikel 37. **Beheerraad-syndicus.**

*wijziging 21
besluit 5*

De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder-syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.

Artikel 38. Reëel statuut.

- wijziging B.A
besliss. 6*
- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.
 - Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde der stemmen genomen.
 - Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht. Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 39. Bijkomende reglementen.

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door partikuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de partikuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 40. Kosten.

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de mede-eigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de basisakte.

Artikel 41. Woonstkeuze.

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie aan de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het woningcomplex.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I. — DIVISION DE L'IMMEUBLE

- Art. 1. Composition
- Art. 2. Parties privatives
- Art. 3. Parties communes

CHAPITRE II. — DROITS & OBLIGATIONS

Section A : Parties privatives

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Morcellement
- Art. 6. Eléments privatifs intéressant la copropriété
- Art. 7. Travaux aux choses privatives
- Art. 8. Location
- Art. 9. Mode d'occupation
- Art. 10. Libre accès

Section B : Parties communes

- Art. 11. Usage
- Art. 12. Modifications et travaux non nécessaires
- Art. 13. Réparations nécessaires
- Art. 14. A. Panneaux, plaques et affiches
B. Usage de garages ou emplacements pour autos

CHAPITRE III. — CHARGES & RECETTES COMMUNES

- Art. 15. Enumérations des charges
- Art. 16. Répartition
- Art. 17. Payement
- Art. 18. Mutation de lots
- Art. 19. Location
- Art. 20. Recettes
- Art. 21. Assurances

CHAPITRE IV. — ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

Section A : Assemblée générale

- Art. 22. Pouvoirs
- Art. 23. Assemblée ordinaire
- Art. 24. Assemblée extraordinaire
- Art. 25. Convocations
- Art. 26. Composition
- Art. 27. Voix
- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Majorité
- Art. 30. Registre

Section B : Gérant

- Art. 31. Gérant
- Art. 32. Premier gérant
- Art. 33. Mission du gérant
- Art. 34. Emoluments
- Art. 35. Contestations
- Art. 36. Sanctions

Section C : Conseil de gérance

- Art. 37. Conseil de gérance

CHAPITRE V. — DISPOSITIONS DIVERSES

- Art. 38. Statut réel
- Art. 39. Règlements annexes
- Art. 40. Frais
- Art. 41. Domicile

CHAPITRE I. — DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 1. **Composition.**

- a) L'immeuble est divisé en lots.
- b) Chacun des lots se compose de :
 - parties privatives qui sont la propriété exclusive du propriétaire du lot, y compris éventuellement la cave privative rattachée au lot, objets de propriété privative ;
 - à titre d'accessoire, un certain nombre indivis de quotités dans les parties communes, objets de copropriété.
- c) Chacun des lots est susceptible d'être grevé de droits réels et de faire l'objet de toutes mutations et locations.
- d) Les parties communes sont régies par les dispositions de l'article 577 bis, paragraphes 9 à 11, du Code Civil.

Article 2. **Parties privatives.**

Sont privatives les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire et notamment :

- a) Les éléments constitutifs des lots tels les revêtements des sols et des murs, — les fenêtres comprenant les châssis, vitres, persiennes et volets éventuels, — les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des murs portants, — les revêtements des balcons et terrasses éventuels, — la porte palière et la porte de la cave — les installations sanitaires etc...
- b) les accessoires à l'usage des lots privatifs tels : parlophone, ouvre-porte, sonnette, boîte aux lettres, plaques indicatrices, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Article 3. **Parties communes.**

Sont communes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de divers lots et notamment : le terrain, les fondations, l'armature bétonnée, les murs portants, les hourdis, les murs et décorations des façades, égouts et fosses, le toit, les canalisations d'usage commun, escaliers, ascenseurs éventuels, minuterie, conciergerie éventuelle, sous-sols à l'exception des caves privatives, parties communes du parlophone, ouvre-porte et sonnerie de l'entrée de l'immeuble, les portes à rue, les antennes communes de radiophonie et télévision, la moitié intérieure des murs mitoyens (la moitié extérieure restant appartenir au propriétaire originaire de l'immeuble à appartements).

CHAPITRE II. — DROITS & OBLIGATIONS

SECTION A : Parties privatives

Article 4. **Principe.**

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Article 5. **Morcellement.**

Il est interdit aux propriétaires, de céder une fraction de lot. Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

Article 6. **Éléments privatifs intéressant la copropriété.**

- a) Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice, tels : châssis, volets, persiennes, vitres, porte palière.
- b) Les pare soleil, voilages et plaques nominatives seront du type admis par le gérant et défini par l'architecte.

Article 7. **Travaux aux choses privatives.**

- a) Tous travaux privatifs susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune seront soumis au gérant qui en réfère à l'architecte de l'immeuble ou, à défaut, à l'architecte de son choix qui surveillera les travaux et dont les honoraires seront à charge du propriétaire intéressé qui reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux. Le gérant soumettra les plans des transformations au conseil de gérance ou, à défaut, à l'assemblée générale.
- b) Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés. En cas d'urgence, le gérant pourra agir de sa propre initiative à charge de faire rapport à la première assemblée générale suivante. A défaut d'urgence, il devra d'abord s'en référer au conseil de gérance ou, à défaut, à l'assemblée générale.

Article 8. **Location.**

- a) Les lots ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.
- b) La location des fractions de lots est interdite, sauf les caves qui peuvent être louées à d'autres cohabitants de l'immeuble.

- c) Les baux doivent obliger les locataires à respecter le présent règlement et toutes les décisions prises par l'assemblée générale.
- d) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres habitants de l'immeuble et des voisins.
- e) Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété.
- f) En cas de bail verbal ou écrit, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire du présent règlement et des règlements divers concernant l'immeuble. Cet exemplaire doit être fourni par le gérant moyennant payement de cent francs à la charge du propriétaire bailleur.
- g) Les propriétaires sont tenus de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
- h) En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire après second avertissement donné par le gérant, est tenu de résilier le bail endéans les 15 jours.

Article 9. Mode d'occupation.

- a) Les appartements sont affectés à l'habitation. Ils peuvent être le lieu d'exercice d'une profession de caractère libéral, en rapport avec le standing de l'immeuble, ne nécessitant aucune manipulation de marchandises ou usage de machines, et pour autant que le nombre de personnes employées ne dépasse pas trois, sauf stipulation contraire de l'acte de base, et que l'exercice de la profession ne cause aucun trouble aux habitants de l'immeuble.
- b) Les occupants des lots ne peuvent exposer aux fenêtres ou autres parties des façades aucun objet ou réclame pouvant nuire à l'aspect extérieur de l'immeuble. Une tolérance est admise pour les panneaux ou affiches de location ou de vente d'un lot ; ceux-ci doivent être d'un modèle approuvé par le gérant.
- c) Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres occupants.
- d) Les cheminées doivent être ramonées toutes les fois qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, sur ordre du gérant.
- e) Les habitants doivent habiter les lieux paisiblement et honnêtement.
- f) L'usage des instruments et appareils de musique et notamment de la radio, radiodiffusion et télévision est autorisé pour autant qu'il ne trouble pas les autres habitants de l'immeuble. Entre 22 h. et 7 h. le son devra en être atténué au point d'être imperceptible des autres habitants. Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites.

Article 10. Libre accès.

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Ils doivent de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux aux choses communes ou aux parties privatives d'autres copropriétaires.

Dans la mesure du possible le gérant avertira le propriétaire au-moins 24 heures à l'avance. Tout copropriétaire doit obligatoirement remettre au gérant une clef sous enveloppe scellée au moyen d'une bande portant la double signature du propriétaire et du gérant; l'enveloppe ne pourra être ouverte et la clef utilisée qu'en cas de nécessité réelle.

SECTION B : Parties communes

Article 11. Usage.

Les copropriétaires doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts. Ils ne peuvent encombrer les parties communes de quelque manière que ce soit ; ils ne pourront notamment garer des vélos, voitures d'enfant etc. dans les parties communes, ni y déposer des objets quelconques.

Article 12. Modifications et travaux non nécessaires.

Les modifications aux parties communes ainsi que les travaux non nécessaires qui apportent une amélioration ou une décoration ne peuvent être effectués que sur ordre de l'assemblée générale statuant avec une majorité des trois quarts des voix. Les copropriétaires peuvent toutefois effectuer sous leur seule responsabilité les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux respectifs.

Article 13. Réparations nécessaires.

- a) L'entretien et les réparations des parties communes et des parties privatives intéressant la copropriété s'effectuent par les soins de la copropriété, sous les ordres et la surveillance du gérant. Les réparations urgentes sont effectuées sur l'ordre du gérant sans qu'il doive consulter qui que ce soit. Les réparations et travaux nécessaires mais non urgents doivent être approuvés soit par le conseil de gérance soit par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Seront considérés comme nécessaires, dans le sens du présent article, ceux qui seront qualifiés comme tels par l'architecte de l'immeuble.
- b) Les copropriétaires agréent par les présentes l'architecte de l'immeuble. Chaque propriétaire supportera sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux parties communes régulièrement décidés.

Article 14. A) Panneaux, plaques et affiches.

Le gérant détermine les emplacements, modèles et dimensions des panneaux, plaques et affiches à placer sur la façade, dans le hall d'entrée, sur les boîtes aux lettres et parlophones, dans les ascenseurs et sur les portes palières.

B) Usage de garages ou emplacements pour autos.

1. Les garages ou emplacements pour autos ne peuvent servir que pour le parking de voitures privées ; sont à cet égard exclus : les caravanes, les voitures commerciales ou industrielles qui auraient un plus grand volume qu'une voiture privée.
2. Il est défendu de laisser stationner les voitures devant l'entrée des garages ou du local qui comprend des emplacements pour voitures, ainsi que dans les couloirs ou emplacements prévus pour manoeuvrer — lesquels appartiennent tous aux parties communes. La priorité de passage revient toujours à la voiture sortante.
3. Le stationnement des voitures sur les emplacements d'autos est obligatoire à l'endroit destiné et indiqué à cette fin et ce uniquement dans les parties délimitées.
4. La co-propriété du local qui contient des emplacements d'autos, n'est pas responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés aux voitures.
5. La co-propriété décline toute responsabilité quant aux dégâts provoqués par le gel, ou quant à tous autres dommages généralement quelconques occasionnés soit par le temps, entr'autres : par l'humidité, par l'eau, par le soleil, etc..., soit par suite d'un manque de chauffage dans les garages ou dans le local qui comporte des emplacements pour autos : chaque propriétaire est tenu de prendre personnellement toutes précautions à ce sujet.
6. Les propriétaires, locataires ou autres ayants droit des garages ou emplacements pour autos, sont responsables des dommages qu'ils provoqueraient, soit à des voitures appartenant à des tiers, soit à l'immeuble, soit à des personnes.
7. Il est strictement défendu :
 - a) De laisser jouer des enfants — ou de les laisser s'asseoir — dans les garages d'autos, ou dans le local où se trouvent des emplacements pour autos.
 - b) D'y rouler en trottinette, à bicyclette, en moto, etc...
 - c) De fumer, ou d'allumer des allumettes, du pétrole, des lampes à essence ou d'autres appareils à flamme libre, dans les garages ou locaux pour emplacements pour autos.
 - d) D'y entreposer de l'essence, de l'huile ou d'autres matières inflammables, qui pourraient provoquer des incendies.
 - e) D'y exécuter ou d'y laisser exécuter tous travaux d'ordre ménager (battage de tapis, etc...)
 - f) D'entreposer des matériaux dans le local pour emplacements de voitures.
8. De faire usage de claxons, ou autres avertisseurs sonores ainsi que du libre échappement des voitures, dans l'entrée, les couloirs, et les emplacements pour autos.
9. De transformer les garages en habitation, et d'y laisser séjourner des personnes.

CHAPITRE III. — CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 15. **Enumérations des charges.**

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété, les primes d'assurance de l'immeuble et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, les honoraires du gérant. Cette énumération est explicative et non limitative.

Article 16. **Répartition.**

Sauf stipulations contraires, **toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.**

Article 17. **Payement.**

- a) Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant doit réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale. Tous les comptes du gérant relatifs à l'immeuble seront tenus par un compte bancaire ouvert par le gérant et exclusivement réservé à l'immeuble.
- b) Le décompte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire au plus tard dans le mois de l'envoi du décompte.

Article 18. **Mutation de lots.**

L'ancien propriétaire sera tenu à faire insérer dans l'acte de vente à partir de quelle date les charges communes incomberont au nouveau propriétaire. Au moment de la passation de l'acte, l'ancien copropriétaire payera le montant dû en mains du notaire détenteur de la minute qui le transmettra au gérant ainsi que le nom du nouveau propriétaire. A défaut, l'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes dues au jour de l'acte notarié de vente. Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des sommes mises en recouvrement à dater du jour de l'acte notarié.

Article 19. **Location.**

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent exiger du gérant qu'il réclame directement à leurs locataires la quote-part des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

Article 20. **Recettes.**

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes ; celles-ci acquises par chaque copropriétaire en proportion de ses quotités respectives dans les parties communes.

Article 21. **Assurances.**

a) **Principe**

Les assurances, couvrant tant les choses communes que les choses privatives, (à l'exclusion des meubles en police incendie, du bris des glaces et du vol), seront souscrites par le gérant au nom de l'ensemble des copropriétaires.

b) **Risques couverts**

Ces assurances couvrent :

I. **Incendie, explosion, tempête, foudre, chute d'avions.**

- 1 — le bâtiment
- 2 — le recours des voisins
- 3 — le recours des locataires
- 4 — la responsabilité locative et d'occupants
- 5 — les frais de déblais, démolition et pompiers
- 6 — le chômage immobilier
- 7 — le risque électrique

II. **Dégâts des eaux.**

- 1 — les biens immobiliers
- 2 — les biens mobiliers
- 3 — la responsabilité civile vis-à-vis des tiers et locataires
- 4 — les frais d'ouverture et fermeture des murs et planchers

III. **Responsabilité civile propriétaires, locataires, occupants, syndic.**

- 1 — les immeubles, antennes, panneaux
- 2 — les ascenseurs éventuels.

IV. **Loi.**

Concierge éventuelle.

c) **Surprime**

Si une surprime est due par l'un des copropriétaires pour toute cause personnelle, elle sera à charge personnelle de ce dernier. Les copropriétaires et locataires pourront obtenir auprès de la même compagnie des conditions exceptionnelles pour assurer leur mobilier contre l'incendie, le bris de glaces et le vol. Il en est de même pour l'assurance-loi contre les accidents de travail des gens de maison.

d) **Destruction**

En cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble, il sera tenu une assemblée générale sur convocation du gérant ; celle-ci décidera à la majorité des trois quarts des voix s'il y a lieu ou non de faire la remise en état des lieux sinistrés.

e) **Polices**

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

SECTION A : Assemblée Générale

Article 22. Pouvoirs.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires de l'immeuble. Ces décisions lient les copropriétaires, y compris les absents et ceux qui se seraient opposés aux décisions prises dans les conditions prévues ci-après.

Article 23. Assemblée ordinaire.

L'assemblée ordinaire générale et statutaire annuelle se tient d'office chaque année, au jour, heure et lieu à fixer par et à la première assemblée des co-propriétaires.

La première assemblée statutaire sera convoquée par les soins des vendeurs-constructeurs. Elle délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance déposés par le gérant-syndic, l'approbation des comptes, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, et toutes questions mises à l'ordre du jour.

Article 24. Assemblée extraordinaire.

Des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées par le gérant chaque fois qu'il l'estime nécessaire. L'assemblée générale devra et peut être valablement être convoquée par le gérant lorsque au minimum les deux tiers des co-propriétaires en auront fait la demande par écrit en précisant l'ordre du jour.

Article 25. Convocations.

Les convocations sont envoyées, par lettre ordinaire, par le gérant, huit jours au moins et quinze jours au plus avant la date de l'assemblée. Les convocations préciseront l'ordre du jour et notamment les décisions qui seront soumises au vote.

Article 26. Compositions.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de lots ou personnes ayant sur un lot un droit réel. La composition est établie par la liste des présences.

Le gérant, s'il n'est pas copropriétaire, assiste à l'assemblée avec voix consultative.

L'assemblée est présidée par le gérant.

Article 27. Voix.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de sa quote-part de copropriété. Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision. Tout copropriétaire peut, par procuration spéciale, autoriser un mandataire de le représenter et de voter en son nom aux assemblées.

Article 28. Quorum.

Sauf disposition contraire du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

Si une assemblée générale ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à 15 jours au moins et 30 jours au plus de l'assemblée non en nombre, et délibère valablement sans condition de quorum.

Article 29. Majorité.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix présentes et représentées.

Article 30. Registre.

Les convocations, procurations et procès-verbaux des délibérations et décisions sont établis et réunis par le gérant dans le registre des assemblées.

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des copropriétaires à l'endroit fixé par le gérant et en sa présence.

SECTION B : Gérant

Article 31. Gérant.

Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant copropriétaire ou non.

Le gérant est le mandataire de l'assemblée générale ; il n'a par conséquent, hors les cas explicitement prévus par le présent règlement, aucun pouvoir relatif aux parties privatives n'étant le mandataire ni des divers copropriétaires, ni de leurs locataires.

Article 32. Premier gérant.

Le premier gérant, étant le propriétaire originaire de l'immeuble à appartements, est nommé irrévocablement jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'année fixée par l'acte de base de chaque immeuble. Par la suite, le gérant sera nommé pour un terme de trois ans au moins. Il pourra en tout temps être révoqué par l'assemblée générale. Il est rééligible. Le gérant administre la chose commune. Le premier gérant a, en plus, mission de l'organiser.

Article 33. Mission de gérant.

a) Le gérant doit notamment :

- 1 — Veiller au bon entretien des parties en indivision ;
- 2 — assurer le fonctionnement des services communs ;
- 3 — veiller à la tranquillité et au bon ordre de l'immeuble ;

- 4 — assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables ;
 - 5 — assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté ;
 - 6 — présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son décompte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux ;
 - 7 — assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété ;
 - 8 — souscrire au nom de la copropriété tous contrats d'assurances pour le compte commun ;
 - 9 — instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
 - 10 — représenter la copropriété en justice. A cette fin, chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel au gérant en fonction ;
 - 11 — engager et révoquer concierge, femme à journée ou service d'entretien ;
 - 12 — souscrire les contrats relatifs aux fournitures du mazout, à l'entretien des chaudières, ascenseurs, etc...
- b) Le gérant, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires du complexe, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Article 34. Emoluments et Indemnités du Gérant-Syndic.

L'honoraire du gérant-syndic est fixé après le premier triénat, conformément aux tables de la Fédération Nationale des Chambres Immobilières de Belgique.
L'honoraire ne comprend pas les frais de téléphone, timbres, traductions, correspondances, etc.

Article 35. Contestations.

En cas de contestation entre le gérant et un copropriétaire concernant une somme à payer, le copropriétaire commencera par virer au compte gérance la somme réclamée, ensuite il portera le litige devant le conseil de gérance ou, à défaut, devant l'assemblée générale qui décidera, sauf le recours de l'intéressé devant les tribunaux. Toute autre contestation sera tranchée suivant le droit commun.

Article 36. Sanctions.

- a) A défaut par les copropriétaires de verser les provisions réclamées par le gérant ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du premier rappel, le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
- 1 — à arrêter les fournitures d'eau, gaz, électricité et chauffage au lot du défaillant ;
 - 2 — à assigner le défaillant et paiement des sommes dues ;
 - 3 — à toucher, assignation faite, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation contractuelle et irrévocable étant donnée par les présentes au gérant pour ce faire par chacun des copropriétaires ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes ainsi versées au gérant ;

4 — à réclamer aux autres copropriétaires, en proportion de leurs quotités, la quote-part du défaillant.

- b) Toutes sommes réclamées sont productrices d'intérêts au taux de 1 % par mois, à date de l'envoi du premier rappel. Les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété des frais d'avocat exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

SECTION C : Conseil de gérance

Article 37. **Conseil de gérance.**

L'assemblée générale peut déléguer certains de ses pouvoirs à un conseil de gérance. Ce conseil résout avec le gérant toutes questions urgentes. Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de défaillance du gérant.

Le conseil de gérance peut, en cas de faute grave du gérant ou en cas de défaillance prolongée, révoquer le gérant en fonction et pourvoir à son remplacement jusqu'à l'assemblée générale suivante.

Article 38. Statut réel.

Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les copropriétaires de l'immeuble, leurs héritiers et ayants-droit.

Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire.

Le présent règlement ne peut être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise aux trois quarts des voix.

Le présent règlement doit être compris comme premier complément de l'acte de base particulier de chaque immeuble auquel il est annexé ; cet acte de base, également de droit réel, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale.

✕ **Article 39. Règlements annexes.**

Le présent règlement peut être complété par un règlement d'ordre intérieur, par des règlements particuliers et par toutes décisions de l'assemblée générale qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise. Le respect de ces règlements et décisions doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail. Le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale.

Article 40. Frais.

Les frais du présent règlement sont à charge des copropriétaires. Ces frais ainsi que ceux de l'acte de base, seront fixés en l'acte de base.

Article 41. Domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, sauf notification au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de l'immeuble.