



Immo Pinson

T : 058/420025

F : 058/420035

info@pinson.be

www.pinson.be

Leopold I Esplanade 1

B - 8660 De Panne

SIV 500574

CFBA 20.503

R E G L E M E N T V A N M E D E E I G E N D O M

R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E

DRIEDE DEEL . ALGEMEEN REGLEMENT VAN INWENDIGEN

=====

Inleiding

TITEL I : STATUUT VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK I	:	Samenstelling van het gebouw	R2.
HOOFDSTUK II	:	Privatieve en gemene zaken	
		SEKTIE I : PRIVATIEVE ZAKEN	R2.
		art. 1 tot 4	
		SEKTIE II : GEMENE ZAKEN	R5.
		art. 5 tot 7	
HOOFDSTUK III	:	Gemene en privatieve lasten	R8.
		art. 8 tot 14	
HOOFDSTUK IV	:	Verantwoordelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Wederopbouw	R12.
		art. 15 tot 23	
HOOFDSTUK V	:	Ouderdom van het gebouw	R17.
		art. 24	
HOOFDSTUK VI	:	Beheer van het gebouw	R17.
		art. 25 tot 33	

TITEL II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK I	:	Raad van Zaakvoerders - Syndicus	R21.
		art. 34 tot 38	
HOOFDSTUK II	:	Huisbewaarder	R25.
		art. 39	
HOOFDSTUK III	:	Onderhoud en Uitzicht	R27.
		art. 40	
HOOFDSTUK IV	:	Inwendige Orde	R28.
		art. 41 tot 43	

<u>TITEL III</u>	:	<u>REGELING VAN GESCHILLEN</u>	R30
------------------	---	--------------------------------	-----

TWEEDE DEEL : ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Met betrekking tot het besproken onroerend complex, bestemd voor privatieven.

Inleiding.

1. Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, paragraaf II van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924 is het STATUUT van het gebouw, dat alles regelt in verband met splitsing van de eigendom, bewaring, onderhoud en eventueel de herbouwing, als volgt vastgesteld (Titel I).

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige; bijgevolg zijn zij onveranderbaar, behoudens andersluidende voorwaarden.

2. Bovendien is er, om te gelden tussen alle partijen en hun rechthebbenden, ten welke titel ook, een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, inzake het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Het mag gewijzigd worden onder de aangegeven voorwaarden (Titel II).

Dit statuut en reglement van inwendige orde zijn tegenstelbaar aan derden, door overschrijving ervan op de bevoegde hypotheekkantoren.

Op kosten van de belanghebbenden die erom verzoeken, zal een afschrift ervan afgeleverd worden. Bij iedere overdracht van eigendom of genot die slaat op een element van het gebouw, zal de akte dienen te vermelden, dat van dit statuut en reglement kennis gegeven is aan de belanghebbende, die van rechtswege gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien en die zich verbindt tot de eerbiediging ervan.

Eventuele wijzigingen aan het reglement van inwendige orde, zullen niet aan de overschrijving dienen onderworpen te worden, maar zullen door de vervreemders van het eigendomsrecht en van genot, aan hun kontraktanten en begunstigden medegedeeld en opgelegd moeten worden.

TITEL I : STATUUT VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK I - SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw omvat privatieven, die de exclusieve eigendom van iedere eigenaar zijn, en gemene delen. Deze gemene delen zullen onverdeeld in medeëigendom aan alle eigenaars toebehoren en zijn forfaitair verdeeld tussen de verschillende privatieven volgens waarde en/of volgens oppervlakte.

Om aan de splitsing van het gebouw, zoals hierna is aangeduid, een onbetwistbare wettelijke basis te geven, is het recht van natrekking inzake onroerende goederen, ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, verdeeld tussen alle medeëigenaars van de grond, zodat het aan ieder van hen het voordeel toekent om hem de privatieve en uitsluitende eigendom van het appartement of een ander privaat, waarvan hij eigenaar wil worden, te verlenen, en om hem de medeëigendom te verzekeren van de quotiteiten, betreffende hetzelfde appartement of privaat, in de gemene delen van het gebouw. Dit recht van natrekking, als medeëigenaar van de grond, is BEPERKT tot privatieven verworven bij notariële akte. De verkoper of promotor zal eraan VERZAKEN in de mate dat dit recht toegekend wordt aan verwervers van privatieven. Volgens de basisakte, met andere woorden de VERKLARING VAN MEDEEIGENDOM, zijn de gemene delen in duizendsten of andere frakties gesplitst, die aan de verschillende privatieven toegekend zijn.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij mogen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, tenzij samen met de eigendom waarvan zij deel uitmaken, en slechts ten belope van de hun toegekende gemene delen.

De quotiteiten in de gemene delen zijn vastgelegd in het verdelingsschema dat in de basisakte is opgenomen.

HOOFDSTUK II. - PRIVATIEVE EN GEMENE ZAKEN.

SEKTIE I - PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 1 - Beginselen

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw bestemd voor uitsluitend gebruik van de eigenaars. Ondermeer volgende zaken zijn privaat :

1. De constitutieve elementen van de privatieven en van hun aanhorigheden binnen de privatieven als : bekleding waarover men loopt met haar onmiddellijke steunlaag (zand, mager be-

ton enz.... Muurwerken, balken, kolommen, zolder- en vloerbalken, zijn gemene delen), de niet-dragende binnenwanden, de deuren, de ramen en desgevallend de rolluiken en zonblindes, portaaldeuren en alle aan- en afvoerleidingen die binnen de privatieven gelegen zijn en die tot hun uitsluitend gebruik dienen, de beglazingen van deuren en ramen, de plafonneringen of andere bekledingen, de binnenhuisdecoratie. Behoren eveneens tot de privatieven, de leidingen van de verwarmingsinstallatie en de radiatoren die zich binnen de privatieven bevinden. Kortom al wat zich binnen de privatieven bevindt en dat bestemd is voor uitsluitend gebruik door de eigenaar ervan.

2. De bijbehorigheden ten gerieve van de appartementen en andere privatieven die zich daarbuiten bevinden, o.a. :

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshallen;
- de platen met de namen en beroepen van de bewoners der privatieven;
- de speciale leidingen zoals voor water en elektriciteit, met uitzondering van de gedeelten van die buizen die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

De eigenaars mogen beschikken over en genieten van hun onderscheidene kavels binnen de door dit reglement en de wet gevestigde grenzen, op voorwaarde dat zij aan de rechten van de andere eigenaars geen afbreuk doen en niets doen wat de stevigheid en de isolering van het gebouw in het gedrang kan brengen.

Artikel 2 - Speciale typen - samenvoeging of splitsing van privatieven - bepalen van speciale gemene delen.

- a) Bevoegdheden voorbehouden aan de promotor :
De verkoper van het gebouw behoudt zich het recht voor, de inrichting van privatieven te wijzigen volgens de bepalingen voorzien in de basisakte onder het hoofdstuk "Wijziging der plannen".
- b) Bevoegdheden voorbehouden aan de medeëigenaars :
De eigenaars van lokalen die zich op dezelfde verdieping bevinden, zullen het recht hebben bepaalde privatieven van de verdieping die in speciale gemene delen is onderverdeeld te wijzigen en dit tot uitsluitend gebruik van deze verdieping. Zij zullen daarvan, op hun eigen hoofdelijke verantwoordelijkheid, het gebruik mogen bepalen door een bijzonder reglement van medeëigendom. Dit laatste mag nochtans geen bepalingen inhouden die in strijd zijn met de basisakte van het gebouw.

Artikel 3 - Beperkingen aan het genot der privatieven.

§1. Iedere medeëigenaar mag, zoals het hem het best past, de binnenschikking van zijn lokalen wijzigen en er alle werken naar goedgevallen uitvoeren, maar dit op eigen risico en verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadigingen

en andere accidenten, ongemakken en nadelen die hieraan het gevolg zouden kunnen zijn voor de privatieven en lokalen van andere eigenaars of die van die aard zouden zijn dat ze de geburen last berokkenen.

§2. Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatief, enige wijziging aan de gemene zaken aan te brengen, zonder de toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover uitspraak doet overeenkomstig artikel 6 hierna.

§3. De eigenaars zullen zonneblinden of andere beschermende binnenluiken mogen aanbrengen. Het model hiervan zal door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de promotor van de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars, goedgekeurd moeten worden.

§4. De medeëigenaars zullen draadloze telefoon- of televisietoestellen mogen plaatsen, maar dienen zich hierbij te schikken naar het reglement van inwendige orde aangaande het gebruik van deze toestellen, reglement dat door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bij eenvoudige meerderheid der stemmen goedgekeurd zal worden. De eigenaars zullen verplicht zijn gebruik te maken van het voorziene teledistributie- en telefoonnet. Elke privé-installatie van die aard is uitgesloten.

§5. Het is verboden de plaats der radiatoren en de verwarmingsoppervlakte te wijzigen zonder de goedkeuring van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover bij meerderheid van stemmen beslist en dit na het advies van de architect of van de verwarmingstechnicus door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid.

§6. Aan de stijl en de harmonie van het gebouw, of van zijn gevel of terrassen, zal er, zelfs indien het gaat om zaken die privaatief van de privatieven afhangen, niets veranderd of bijgebracht mogen worden, tenzij na beslissing van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, overeenkomstig artikel 33 van deze akte, en met akkoord van de architect die de plannen opgesteld heeft, of, bij ontstentenis hiervan, van een architect door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid.

§7. De platen die op de deuren van privatieven aangebracht zijn met de namen, beroepen, firmanamen of dienstmededelingen der bewoners, zullen moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars goedgekeurd. De aanduiding van de plaatsen waar dergelijke platen aangebracht zullen mogen worden, buiten de deuren der privatieven, zal eveneens onder de bevoegdheid vallen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, of bij ontstentenis daarvan, van de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Artikel 4 - Bewarings- of onderhoudswerken.

Wanneer de medeëigenaars nalaten de nodige bewarings- of onderhoudswerken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nalatigheid andere privatieveen of gemene delen schade of enig ander nadeel berokkenen, heeft de syndicus mandaat om van rechtswege en op kosten van de medeëigenaars die in gebreke gebleven zijn, de dringende herstellings- en onderhoudswerken in de privélokalen te laten uitvoeren.

SEKTIE II - GEMENE DELEN.

Artikel 5 - Beginselen

Zijn gemene delen, de delen van het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende privatieveen of van sommige onder hen.

De gemene delen zijn in de basisakte opgesomd. (Hoofdstuk III)

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in medeëigendom, aangeduid in het verdelingsschema dat eveneens in de basisakte is opgenomen.

De eenheden in medeëigendom waarvan hierboven sprake is, zijn forfaitair vastgelegd; ze zijn onveranderbaar, onder voorbehoud van hetgeen verder in dit reglement van medeëigendom bedongen is.

De medeëigenaars mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de gemene delen, met uitzondering van hetgeen in dit reglement is bedongen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het verenigbaar is met het recht van de andere medeëigenaars.

Bijvoorbeeld is onverenigbaar met deze beginselen : het belemmeren, op om het even welke manier, van halls, trappen, gemeenschappelijke gangen en toegangswegen voor voertuigen of voetgangers door een medeëigenaar. Hetzelfde geldt voor de medeëigenaar die van een parking die hem niet toebehoort, gebruik zou maken of hem zou versperren. Geen enkele toegeving mag, zelfs na verloop van tijd, een verworven recht worden.

Artikel 6 - Wijzigingen aan de gemene delen.

Wijzigingswerken aan gemene delen die niet geheel het gemeenschappelijk goed aanbelangen, zullen slechts door een medeëigenaar uitgevoerd mogen worden en enkel met de uitdrukkelijke toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen en onder toezicht van de architect die door gezegde Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid is.

Wanneer het gaat om doorboring van buitenmuren of om wijzigingen aan het geraamte van gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht en met voorafgaandelijk akkoord van de architect van het gebouw en van de

ingenieur die de berekeningen voor het beton gemaakt heeft, of, bij gebrek daaraan, van iedere andere technicus die door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangesteld is.

In beide gevallen zullen de aan de architect en aan de ingenieur verschuldigde honoraria ten laste vallen van de medeëigenaars die de werken lieten uitvoeren.

In elk geval zal de toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, de medeëigenaars voor wier rekening de werken uitgevoerd werden niet ontslaan van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, voorziene of niet voorziene schade die door deze wijzigingswerken zou kunnen toegebracht worden, en dit zowel aan privatieve als aan gemene delen

Artikel 7 - Onderhouds- en herstellingswerken.

§1. De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen, vallen onder de gemene lasten en zijn in drie categorieën ingedeeld: dringende herstellingen, noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen en niet-noodzakelijke herstellingen en werken.

§2. Dringende herstellingen : de syndicus heeft volmacht om de werkelijk dringende werken uit te voeren zonder hier voor de toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars te moeten bekomen.

§3. Noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen : de beslissingen dienaangaande zullen door de Raad van Zaakvoerders genomen worden. Hij alleen zal oordelen of een bijeenkomst van de Algemene Vergadering der medeëigenaars noodzakelijk is om de uitvoering van de werken van deze categorie te bevelen. In geval hij bevestigt, zal tot herstellingen besloten worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die beslist met eenvoudige meerderheid van stemmen.

§4. Niet-noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering met zich brengen : deze werken moeten aangevraagd worden door de medeëigenaars die tenminste één/vierde (1/4) van de gemene delen van het gebouw bezitten. Zij zullen aan het oordeel van een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars onderworpen worden.

Enkel een meerderheid van drie/vierden der stemmen zal tot de uitvoering van deze werken kunnen beslissen. Zij zullen alsdan verplicht zijn voor iedereen.

Bij verbeteringswerken evenwel die die bepaalde medeëigenaars op geen enkele wijze voordeel verschaffen, dienen deze laatsten niet tussen te komen in de beslissing noch in de kosten, die dan enkel onder de eigenaars van de privatieven die rechtstreeks belang hebben bij de verbeteringswerken, zullen moeten verdeeld worden.

§5. - Ambachtslieden : de keuze van de verschillende ambachtslieden op wie een beroep gedaan zal worden om de meestal courante onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren, komt toe aan de syndicus. Desgevallend zullen de ambachtslieden ontslagen mogen worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, op advies van de Raad van Zaakvoerders.

Bij belangrijke werken, zal de syndicus, na akkoord van de Raad van Zaakvoerders, voordeel mogen halen uit de concurrentie van verschillende aannemers.

§6. Dienstbaarheid bij werken : indien de syndicus of de Raad van Zaakvoerders het nodig achten, zullen de eigenaars toegang moeten verschaffen doorheen hun privatieven, voor alle controle herstellingen, onderhouds- en schoonmaakbeurten van de gemene of privaatieve delen; hetzelfde geldt voor eventuele nazichten van de privéleidingen, voor zover dit door de syndicus noodzakelijk geacht wordt.

De schade aan de privatieven toegebracht door herstellingen of andere werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden, is ten laste van de gemeenschap.

De medeëigenaars zullen ervoor moeten zorgen, dat de toegang tot of doorheen hun privatieven op ieder ogenblik mogelijk is, wanneer dit nodig mocht blijken. Om die reden zullen zij, bij afwezigheid, verplicht zijn de sleutels van hun privatieven aan de syndicus of aan de huisbewaarder van het gebouw te overhandigen. Wanneer een medeëigenaar hieromtrent in gebreke blijft, zal hij alle nodige onkosten moeten dragen, die uit zijn nalatigheid voortvloeien.

De medeëigenaars zullen, zonder vergoeding, alle ongemakken moeten dragen die uit de herstellingswerken aan de gemene delen evenals aan de privaatieve delen van andere eigenaars voortvloeien en waartoe besloten werd volgens de regels die hierboven aangehaald werden en dit ongeacht de duur ervan. Gedurende de hele duur der werken en de optrekking van het gebouw, zullen de medeëigenaars die reeds bezit genomen zouden hebben van hun privaatieve delen vóór de voleinding der genoemde werken, eveneens de nadelen dienen te dragen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten tijdens de voltooiingswerken van de gemene delen of van andere privaatieve delen van het gebouw. Zij zullen hierbij geen enkel recht op schadevergoeding hebben.

De ambachtslieden zullen toegang hebben tot de gedeelten waar werken dienen uitgevoerd te worden en de materialen die hier toe nodig zijn zullen bijgevolg tijdens deze periode in de gemene delen van het gebouw mogen vervoerd worden. Zo het om werken van een zekere belangrijkheid gaat, zal de syndicus de installatie van een goederenlift, aan de buitenzijde van het gebouw, mogen eisen, met toegang voor de arbeiders langs ladders en met al het noodzakelijke.

De opslagplaatsen voor materialen of andere benodigdheden, zullen door de syndicus duidelijk afgepaald worden.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor werken, is verplicht deze plaatsen en hun omgeving in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Indien dit niet gebeurt binnen een termijn van maximum acht dagen, zal de syndicus het recht hebben, om de nodige werken ambtshalve te laten uitvoeren, zonder in mora stelling. De kosten zullen door de betrokken eigenaar gedragen worden.

§7. TOEGANGSRECHT TOT DE HOOGSPANNINGSCABINE - TELEFOONLOKAAL
Dit toegangsrecht tot de hoogspanningscabine, die op het kelderniveau geïnstalleerd moet worden, wordt gegeven aan de betrokken personen. Zo ook zal de Regie van Telegraaf en Telefoon op elk ogenblik toegang hebben tot het telefoonlokaal in het gebouw. De eigenaars van appartementen op de technische verdieping zullen moeten toelaten dat verhuizers, onder bestendige controle van de syndicus of huisbewaarder, toegang hebben tot hun terrassen, dit voor de noodwendigheid van het gebouw.

HOOFDSTUK III - GEMENE EN PRIVATIEVE LASTEN.

Artikel 8 - Opsomming der lasten

1. Algemene gemene lasten :

Over 't algemeen zijn de gemene lasten de uitgaven die noodzakelijk zijn voor het beheer, het toezicht, het onderhoud, het herstellen van gedeelten in onverdeeldheid, de gebruiksonkosten der gemeenschappelijke installaties, de schadevergoedingen door de in gebreke gebleven medeëigenaars verschuldigd, de verzekeringspremies voor de gemene delen en voor de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars, de herbouwingskosten van het vernielde gebouw en de verfraaiingswerken waartoe besloten werd door de medeëigenaars.

Zij omvatten ondermeer de uitgaven voor water en elektriciteit, voor het onderhoud der gemene delen en van de lokalen van de huisbewaarder en de wettelijke bijdragen voor maatschappelijke zekerheid, de aankoop-, onderhouds- en vervangingskosten van gemeenschappelijk materieel en meubilair, gereedschap en benodigdheden voor het onderhoud van het gebouw, de onderhouds- en reinigingslasten van rijwegen, wegen en trottoirs, parkings, het onderhoud der tuinen met inbegrip van de privatieve tuinen, de nieuwe beplantingen en gemeenschappelijke bloemversieringen, de bezoldiging en uitgaven van de syndicus, de verlichtingskosten der gemene delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement der liften en hun herstellingen, al wat verwarming en elektrische toestellen van de gemene delen betreft, enzovoort...

2. Gemene aanvangslasten : niet inbegrepen in de prijs :

Onder gemene aanvangslasten moet men verstaan, alle uitgaven die voor het geheel der appartementen gemaakt worden vóór de overneming van het gebouw door de verwervers, en dit voor het onderhoud en de bewaring der lokalen. Hiertoehoren onder meer de kosten voor de lift, de voorverwarming der ge-

mene delen en privatieven (met het oog op het drogen der lokalen), water- en elektriciteitsverbruik enzovoort...vanaf het oogenblik dat de installaties door de bevoegde organismen aanvaard zijn of in staat zijn te functionneren. Daar deze kosten tegen werkelijke prijs gefactureerd zullen worden, verbindt de verkrijger zich ertoe hierin tussen te komen op een forfaitaire basis.

3. Gemene lasten van eerste installatie

De gemene lasten van eerste installatie omvatten onder meer : de aankoop van het meest courante gemeenschappelijk materieel zoals gemeenschappelijke toestellen voor buitenverlichting, vuilnisemmers, voetmatten voor gemeenschappelijke halls, enzovoort...De verkoper zal deze eerste kosten niet dienen voor te schieten; zij zullen door de syndicus van iedere verkrijger gerecupereerd worden bij iedere oplevering van een privaatief.

De verbinding tussen de straat en de tellers zal individueel in rekening der verkrijgers gebracht worden. Dit aandeel zal berekend worden per privaatief en per duizendste of andere fractie, zoals voorzien in de aanvangslasten.

4. Belastingen

Tenzij de belastingen op het gebouw rechtstreeks op elke privaatieve eigendom worden geheven, zullen zij als gemene lasten beschouwd worden.

Artikel 9 - Verdeling der gemene lasten.

Behoudens hetgeen in voorgaand artikel gezegd werd in verband met gemene aanvangslasten, worden de gemene onkosten en uitgaven verdeeld onder de medeëigenaars, in verhouding tot hun respectieve aandelen van medeëigendom in deze gemene delen. Nochtans, rekening houdend met het feit dat het niet-betrekken der onverkochte lokalen een beperking der onderhoudskosten voor gevolg heeft, zal de verkoper de gemene lasten slechts dragen voor een forfaitair bedrag van veertig procent (40%), terwijl de overige zestig procent (60%) onder de andere medeëigenaars verdeeld zal worden, in verhouding tot hun rechten in de medeëigendom.

Anderzijds zal de verkoper nooit dienen tussen te komen in de gemene kosten betreffende verfraailingswerken, verbeteringen of andere werken waartoe besloten werd vóór de datum van voorlopige oplevering door de Algemene Vergadering der medeëigenaars als aanvulling van de werken voorzien in het lastenkohier van het gebouw en de omgeving.

De gemene lasten zullen door iedere medeëigenaar gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering-aanvaarding van zijn privaatief en dit ondanks eventuele opmerkingen die in het proces-verbaal van oplevering zijn opgenomen betreffende nog uit te voeren werken of kleine verbeteringen.

Voor het geval een medeëigenaar de gemene lasten in zijn eigen voordeel zou verhogen, zal hij alleen de kosten van deze verhoging dienen te betalen.

Het feit dat een eigenaar zijn privaatief niet bewoont of dat hij er geen huurder voor vindt, ontslaat hem niet van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten van beheer.

Artikel 10 - Provisie voor gemene lasten.

Ten einde de gewone uitgaven te vereffenen, is de syndicus gemachtigd van de medeëigenaars, met uitzondering van de verkoper, een waarborg en/of een provisie te vorderen, zoals in artikel 38 hierna bepaald is.

De rekening van de gemene lasten wordt semestrieel opgemaakt. De vereffening der lasten gebeurt door jaarlijkse geldopvraging.

De eindafrekening der lasten moet uiterlijk binnen de acht (8) dagen na verzending van de geldopvraging geschieden.

De provisies worden door de syndicus bepaald.

De gemene lasten mogen in geen geval vereffend worden met de provisie die door de medeëigenaars gestort werd, daar deze onaangeroerd moet blijven.

Een verwijlrest als strafbeding van veertien procent (14%) zal aangerekend worden vanaf de tiende (10) dag na de verzending van de geldopvraging.

Artikel 11 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van onverdeeldheid van een privaatief of van splitsing in vruchtgebruik en naakte eigendom, recht van gebruik of bewoning, zullen van rechtswege alle medegerechtigden of houders van zakelijke rechten solidair en ondeelbaar gebonden zijn ten overstaan van de medeëigendom. Alle sommen verschuldigd voor het privaatief zullen door de rechthebbenden gedragen worden; zij alleen zullen er de last en de verantwoordelijkheid van blijven dragen. De syndicus kan niet verplicht worden enige ventilatie te doen.

Artikel 12 - Mutaties

§1. Ingeval van overdracht ingevolge overlijden, dienen de erfgenamen en de rechthebbenden binnen de twee maand na het overlijden, hun hoedanigheid van erfgerechtigde aan de syndicus te bewijzen en dit door een attest van de notaris die belast is met regelen van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid ophoudt ten gevolge van een akte verdeling, afstand of licitatie tussen erfgenamen, dan moet de syndicus binnen de maand hiervan op de hoogte gebracht worden door een bericht van de notaris, opsteller van de akte met de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe medeëigenaar, de datum van overgang en van ingenottreding. Deze beschikkingen zijn van toepassing in geval van mutatie ten gevolge van een bijzonder legaat.

§2. Bij overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de medeëigenaars voor de betaling van alle na de mutatie vervallen schulden, zelfs vóór de goedkeuring der rekeningen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars. Dit geldt eveneens voor werken of leveringen die plaats gevonden hebben vóór de overdracht. De vroegere medeëigenaar blijft aansprakelijk voor alle vóór de overdrachtsdatum bestaande schulden. Hij kan geen teruggave eisen van sommen die hij, om welke reden ook, aan de medeëigenaars heeft uitgekeerd, tenzij de provisie voor gewone uitgaven, na aftrek van de bedragen die hij verschuldigd is aan de medeëigenaars.

Iedere mutatie dient door de nieuwe eigenaar binnen de vijftien (15) dagen per aangetekend schrijven aan de syndicus betekend te worden.

De syndicus moet binnen de maand na ontvangst van deze betekening, het bedrag van de schulden die door de vroegere eigenaar nog niet aan de medeëigenaars werden vereffend, bekend maken. De nieuwe medeëigenaar blijft hoofdelijk verantwoordelijk tegenover de medeëigenaars, voor de door de vroegere medeëigenaar verschuldigde achterstallige bedragen.

Bij gebrek aan betekening van mutatie binnen de hierboven voorziene termijn van vijftien (15) dagen, zijn de vroegere en de nieuwe medeëigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van alle vóór de overdracht vervallen schulden.

Artikel 13 - Algemene diensten en verwarming.

a. Algemene diensten : water - elektriciteit - liften.

Elk privaatief zal over een eigen meter voor water en elektriciteit beschikken, waarvoor het de abonnements- en verbruikskosten zal dragen. De gemeenschappelijke lokalen zullen aan één of meerdere meters (water en elektriciteit) aangesloten worden, waarvan de abonnements- en verbruikskosten als gemeenschappelijke uitgaven zullen beschouwd worden.

Het gebruik der liften zal door de Algemene Vergadering der medeëigenaars met gewone meerderheid van stemmen gereguleerd worden.

b. Verwarming

In het algemeen worden de privaatieven verwarmd door een individueel verwarmingssysteem. Indien een centrale verwarmingsinstallatie de gemene en/of privaatieve lokalen moet bedienen zal de verdeling der onderhouds- en verbruikskosten tussen de bediende lokalen, pro rata van de eenheden die hieraan toegekend zijn, of met behulp van eigen meters die eventueel op verzoek en op kosten van bepaalde eigenaars en met voorafgaandelijk ak-

Hoofd van de Raad van Bestuurders geplaatst zouden zijn:gebeurs

Artikel 14 - Ontvangsten

De gebeurlijke ontvangsten voortkomend van de gemene delen, zullen aan iedere medeëigenaar toegekend worden, in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen. De syndicus heeft mandaat de gemeenschappelijke ontvangsten te innen en er kwijting van te geven.

HOOFDSTUK IV - VERANTWOORDELIJKHEID IN HET ALGEMEEN - VERZEKERINGEN - WEDEROPBOUW.

Artikel 15 - Verantwoordelijkheid in het algemeen.

De onderscheiden aansprakelijkheden inzake privatieve of gemene delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van alle schade voortspuitend uit de bewoning ervan, zullen door alle medeëigenaars gedragen worden pro rata van het aantal eenheden, hetzij) het verhaal uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars, hetzij door geburen of door om het even welke derde.

Deze risico's zullen gedekt worden door verzekeringen die afgesloten werden door de syndicus in de mate en voor de bedragen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald, onverminderd het bijkomend bedrag waarvoor iedere medeëigenaar de verzekering van zijn privaatief kan vorderen; dit alles onder voorbehoud van de hierna uiteengezette algemene bepalingen.

Hiertoe dient de syndicus alle nodige stappen te doen; hij zal de premies vereffenen als gemene lasten, die terugbetaalbaar zijn door de medeëigenaars, naar verhouding van hun aandelen in medeëigendom (behalve wat de premies betreft voor het bijkomend bedrag op de privatieven, daar deze kontant verschuldigd zijn door de eigenaar zelf en/of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

Zo zullen de eerste verzekeringen aangegaan worden zoals in artikel 17 hierna gezegd wordt, zo voordelig mogelijk voor de medeëigenaars; zij zullen de premies aan de syndicus terugbetalen, pro rata van de aandelen van ieder van hen.

De medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen, wanneer hierom gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebrek hieraan zal de syndicus van rechtswege en zonder enige andere in-mora-stelling dan diegene die bij huidige overeenkomst voorzien is, geldig in hun plaats mogen tekenen.

Artikel 16 - Wederzijdse verzaking aan verhaal inzake brandverspreiding.

Om eventuele betwistingen te verminderen en de wederzijdse verzekeringslasten te beperken, gaan de medeëigenaars akkoord om uitdrukkelijk te verzaken het verhaal op de medeëigenaars, op de

haal uit te oefenen tegen elkaar en tegen het personeel van ieder van hen, alsook tegen alle bewoners van het gebouw ten kosteloze titel en tegen hun personeelsleden, voor brandverspreiding die in om het even welk gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden zou kunnen ontstaan, uitzondering gemaakt evenwel voor de gevallen van kwaad opzet of van zware fout die gelijkgesteld kan worden met bedrog.

De medeëigenaars verbinden er zich toe voornoemde verzekering door hun huurders of bewoners, ten welke titel ook, te doen aanvaarden, op straf van persoonlijk aansprakelijk te zijn voor dit verzuim.

In dit opzicht verbinden de medeëigenaars er zich toe in de huurovereenkomsten een clause in te lassen die geïnspireerd is op de essentiële bepalingen van volgende tekst :

"de huurder zal de lokalen die hem in huur gegeven zijn en de roerende voorwerpen die erbij horen, moeten verzekeren tegen brandgevaar, waterschade, ontploffing en tegen eventueel verhaal door de burens voor materiële schade aan hun goederen. Deze verzekeringen dienen aangegaan te worden bij maatschappijen en die algemeen als kredietwaardig bekend staan en die hun maatschappelijke zetel in België hebben. De huurder zal op elk verzoek van de verhuurder aan deze het bewijs moeten leveren, zowel van het bestaan van die verzekering als van de betaling van de jaarlijkse premies. De kosten der jaarlijks verschuldigde bedragen van deze verzekeringen zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn. Vanaf heden verzaakt de huurder, zowel voor eigen rekening als voor deze van zijn rechthebbenden en onder meer voor deze van zijn onderhuurders en/of eventuele bewoners en zijn personeel en dit op straf van persoonlijke waarborg, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder en andere medeëigenaars en hun personeel, alsmede tegen alle bewoners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsleden en onder meer uit hoofde van artikelen 1386, 1719-3° en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade aangericht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen en die zich zouden bevinden in de lokalen die hij betreft. De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappijen van deze verzekering in kennis stellen en haar gelasten dit uitdrukkelijk in diens voordeel in de verzekeringspolis te vermelden.

Artikel 17 - Risiko's van brand, storm, schade veroorzaakt door bliksem met of zonder brand, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door elektriciteit en aan elektrische installaties, gas en damp, alsook verhaal tegen derden-burens wegens brandverspreiding, andere schade dan brand veroorzaakt door het neervallen van een vliegtuig, de onbruikbaarheid van onroerende goederen, kosten van opruimings- en/of slopingswerken en brandverzekeringen. Gebouw dat verzekerd is op de nieuwwaarde met uitzondering der funderingen.

Deze risiko's zullen gedekt worden door bemiddeling van de syn-

dicus, voor rekening van alle medeëigenaars, in de mate en voor het door de Algemene Vergadering der medeëigenaars vastgestelde bedrag, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen, en dit door één en hetzelfde kontrakt, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de medeëigenaars en hun personeel, alsook tegen bewoners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsleden, ten welke titel ook, uitgezonderd de gevallen van kwaad opzet of van zware fout, gelijk te stellen met bedrog. In dit geval zal het eventuele verval slechts toegepast mogen worden op de betrokken persoon en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen de persoon die verantwoordelijk is voor de ramp.

Nochtans zal de eerste polis afgesloten worden door de verkoper.

Artikel 18 - Burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden
(gebouw - tuin - lift) - Glasbraak en Waterschade

De syndicus zal eveneens, voor rekening der medeëigenaars, in de mate en voor het door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald bedrag, een verzekeringspolis afsluiten die de aansprakelijkheid van de medeëigenaars en hun personeel dekt voor ongevallen waarvan de eigenaars, de permanente bewoners en bezoekers of derden, welke ook de reden moge zijn, het slachtoffer zijn :
-hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw
-hetzij het gebruik van liften, hetzij iedere andere onvoorziene oorzaak waarvan de verantwoordelijkheid ten laste van alle medeëigenaars of van één van hen zou kunnen gelegd worden (het vallen van materialen, schoorstenen, enzovoort...)

In het kader van de bepalingen van hierboven vermeld artikel 17 zal de syndicus eveneens een polis "glasbraak" afsluiten voor de gemeenschappelijke delen die er in 't bijzonder aan blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" om beschadigingen aan het gebouw te dekken die het gevolg zijn van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van leidingen van alle watertoestellen in het gebouw, met inbegrip van die van de centrale verwarming.

Artikel 19 - Verzekering "Ongevallen Huisbewaarder".

Tenslotte zal de syndicus een verzekering afsluiten om de plichten van de medeëigenaars te dekken betreffende de ongevallen van de huisbewaarder, zijn helpers, en in het algemeen van alle huispersoneel van het gebouw die werken voor rekening van de medeëigenaars, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid die de medeëigenaars en/of huurders en/of bewoners van het gebouw ten laste zou kunnen komen als gevolg van onvoorzichtigheden van het personeel en dit in de beperking van hun diensten.

Artikel 20 - Verplichtingen van de medeëigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen met betrekking op de bedragen der te verzekeren kapitalen voor de onderscheiden risico's, alsook inzake de bepalingen en voorwaarden der af te sluiten polissen, zullen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars met eenvoudige meerderheid van stemmen goedgekeurd worden. Iedere medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer een bijkomende premie verschuldigd is, uit hoofde van het gebruik van één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of van zijn huurder of van een bewoner van zijn appartement of meer in het algemeen voor elke persoonlijke reden van één der medeëigenaars, zal deze bijkomende premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 21 - Geval van ramp

In geval van ramp, zullen de schadevergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, volgens de beslissingen van de Raad van Zaakvoerders geïnd worden en ze zullen neergelegd worden in Bank of elders onder de door de Raad van Zaakvoerders bepaalde voorwaarden.

Te dien einde zal het de syndicus en/of de medeëigenaars die met de bewaring der gelden belast zijn toekomen, vóór de uitbetaling of de aanwending en met het oog op de wederopbouw, van de verschillende medeëigenaars een getuigschrift van overschrijving en hypothecaire inschrijving te eisen, op kosten van ieder van hen, ten einde rekening te kunnen houden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

Desgevallend zal het hun toekomen, deze schuldeisers te laten tussenkomen bij de vereffening van voornoemde schadevergoedingen.

Artikel 22 - Besteden van schadevergoedingen.

Het besteden van deze schadevergoedingen zal als volgt geregeld worden :

- a) Indien het een gedeeltelijke ramp van minder dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw van het totale complex betreft, zal de syndicus de door hem geïnde schadevergoeding gebruiken om de geteisterde plaatsen opnieuw in een goede staat te brengen.
Indien de schadevergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus het bijkomend bedrag invorderen ten laste van alle medeëigenaars, behoudens verhaal van deze laatsten tegen diegenen, die uit hoofde van de wederopbouw, een waardevermeerdering van hun goed zouden verkrijgen en ten belope van deze waardevermeerdering.

Indien de schadevergoeding de uitgaven voor de herstellingen overtreft, bekomen de medeëigenaars het overschot, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

- b) Indien het een volledige ramp of een gedeeltelijke ramp van meer dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw betreft, zal de schadevergoeding voor de heropbouw dienen aangewend te worden, tenzij de Algemene Vergadering der medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

Wanneer de schadevergoeding ontoereikend is voor de betaling van de herbouwingswerken, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen, in verhouding tot ieders rechten in medeëigendom en het zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de Algemene Vergadering der medeëigenaars die het bijkomend bedrag bepaald zal hebben, terwijl de wettelijke intresten

van rechtswege lopen, zonder in-mora-stelling wegens gebrek aan ontvangst ervan binnen deze termijn.

De syndicus mag de werken slechts dan laten aanvangen, wanneer alle medeëigenaars het verschuldigd bedrag, op een speciale rekening van de syndicus te storten, vereffend zullen hebben.

Nochtans, in geval de Algemene Vergadering der medeëigenaars beslist het gebouw wederopgebouwen, zullen de medeëigenaars die niet aan de stemming hebben deelgenomen of die tegen die beslissing gestemd zouden hebben, bij voorrang verplicht zijn, al hun rechten in het gebouw aan de andere medeëigenaars af te staan, of indien niet iedereen die rechten wenst te verwerven, aan de medeëigenaars die erom zouden vragen. Deze aanvraag zal per aangetekend schrijven aan de niet-instemmende medeëigenaars gericht worden, binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag waarop het besluit tot wederopbouw door de Vergadering der medeëigenaars genomen zal zijn. Een kopie van dit aangetekend schrijven zal ter informatie aan de syndicus verzonden worden. Nochtans, bij ontvangst van deze aangetekende brief, zullen de medeëigenaars die niet aan deze stemming deelgenomen hebben of die tegen de beslissing tot wederopbouw gestemd zouden hebben, nog de mogelijkheid krijgen om zich bij deze beslissing aan te sluiten en dit door een aangetekend schrijven aan de syndicus binnen de achtenveertig uur.

Van de overdrachtprijs der medeëigenaars die in hun voornemen om niet heropgebouwen zouden volharden, zal een bedrag afgehouden worden dat gelijk is aan hun evenredig aandeel in het tekort dat voortvloeit uit de ontoereikende verzekering.

Deze overdrachtprijs zal, bij uitblijven van een akkoord tussen de partijen, vastgelegd worden door twee deskundigen die aangesteld zijn door de Rechtbank van de plaats waar het gebouw gelegen is, op gewoon bevel en op verzoek van de meest gereede partij en met het recht voor de deskundigen om zich bij deze beslissing te laten bijstaan door een derde deskundige; ingeval er geen akkoord bereikt wordt inzake de keuze van de derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk worden gegaan.

De prijs zal als volgt betaald worden :
 - één derde kontant en het overschot;
 - jaarlijks één derde, met de wettelijke intresten, samen te betalen met elk deel van het kapitaal.

Indien het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de onverdeeldeheid ophouden te bestaan en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of geveild worden.

De schadeloosstelling van de verzekering, alsook de opbrengst van een eventuele veiling, zullen dan vereffend worden onder de medeëigenaars, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten bepaald door hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 23 - Bijzondere verzekeringen.

a) Indien de medeëigenaars aan hun eigendom verfraaiingen hebben aangebracht, dienen zij die op hun eigen kosten te ver-

zekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polissen mogen verzekeren, maar er zelf de bijkomende premie van moeten dragen, zonder dat andere medeëigenaars dienen tussen te komen in de kosten van een eventuele wederopbouw.

b) De medeëigenaars die, in tegenstelling met de meerderheid, denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag onderschreven is, zullen steeds het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde evenwel hiervan alle lasten en premies te dragen en de verzekering bij dezelfde maatschappij aan te gaan.

In beide gevallen zullen de belanghebbende medeëigenaars het exclusief recht hebben op het overschot van de schadevergoeding die ten gevolge van deze bijkomende verzekering zal kunnen uitgekeerd worden, en zij zullen hierover vrij kunnen beschikken.

HOOFDSTUK V - OUDERDOM VAN HET GEBOUW.

Artikel 24 - Einde van de onverdeeldheid - slopen - wederopbouw.

In geval van volledige of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, door elke oorzaak die vreemd is aan een ramp gedekt door een verzekering, of, in de veronderstelling dat het gebouw een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde zou verloren hebben door ouderdom en dat wegens de tijdsopvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang der medeëigenaars ofwel het slopen en de wederopbouw van het gebouw, ofwel de verkoop ervan zou zijn, dan zal het aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars toekomen te beslissen of men het gebouw zal heropbouwen of het zondermeer verkopen om uit de onverdeeldheid te treden.

Dergelijke belangrijke beslissing zal echter slechts dan op de dagorde van een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars geplaatst mogen worden, wanneer ze voorgesteld wordt door medeëigenaars die samen tenminste twee/derden der stemmen bezitten.

Zowel in het ene als in het andere geval, of in de hypothese van een totale vernietiging van het gebouw door iedere oorzaak die vreemd is aan een ramp gedekt door een verzekering, zullen de procedurebepalingen die hierboven beschreven werden, in geval van "totale ramp" eveneens van toepassing zijn, zowel betreffende de afstand van aandelen door medeëigenaars die tegen de wederopbouw gestemd zouden hebben als voor de benoeming van deskundigen of voor de ventilatie der delen in geval van verkoop.

HOOFDSTUK VI - BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 25 - Algemene Vergaderingen - Samenstelling - Validiteit.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars bestaat uit alle leden van het gebouw. Ze is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars, na behoorlijk opgeroepen te zijn geweest, aanwezig

of geldig vertegenwoordigd zijn in aantal, overeenkomstig het quorum vereist uit hoofde van de dagorde, door het reglement van medeëigendom (zie artikel 31).

Indien alle voorwaarden vervuld zijn, bindt zij door haar beslissingen alle medeëigenaars, of zij al dan niet vertegenwoordigd, dissident of onbekwaam zijn.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars doet een beroep op een syndicus, al dan niet onder de medeëigenaars gekozen.

Zo de syndicus geen medeëigenaar is, zal hij het recht hebben om aan de vergaderingen deel te nemen, maar enkel met raadgevende en niet beslissende stem, behalve voor de gevallen waar hij op geldige wijze één of meerdere medeëigenaars vertegenwoordigt.

Artikel 26 - Gewone en Buitengewone Vergaderingen.

Een Statutaire Algemene Vergadering der medeëigenaars komt ambtshalve bijeen op dag, uur en plaats door de syndicus of door diegene die de vergadering bijeenroept bepaald.

Buiten deze verplichte Jaarlijkse Vergadering wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de Voorzitter van de vergadering of door de syndicus, telkens als dit nodig mocht blijken.

Ze moet in elk geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die minimum één/vierde ($1/4$) in de gemene delen bezitten.

In geval van niet-gerechtigde inactiviteit van de syndicus gedurende acht (8) dagen, of bij zijn afwezigheid om dringende redenen, zal de vergadering geldig samengeroepen worden door de meeste gerede medeëigenaar.

De eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars zal door de verkoper samengeroepen worden. Dit mag gebeuren, zodra drie/vierden ($3/4$) van de privatieven in staat van oplevering zijn.

Artikel 27 - Bijeenroepingen

De oproepingsbrieven worden ten minste acht (8) volle dagen en ten hoogste vijftien (15) volle dagen vóór de datum van de vergadering aangetekend verzonden; de bijeenroeping zal eveneens geldig geschieden, indien zij aan de eigenaars overhandigd wordt met kwijting door deze laatsten.

Wanneer een eerste vergadering niet in getal is, zal een tweede samengeroepen mogen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde, waarbij vermeld wordt dat het hier om een tweede vergadering gaat, maar de bijeenroepingstermijn zal ten minste vijf (5) en ten hoogste tien (10) dagen bedragen.

Artikel 28 - Dagorde

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die de vergadering sa-

menroept.

Alle punten van de dagorde moeten op klare wijze in de oproepingsbrief vermeld staan.

De beraadslagingen zullen slechts mogen handelen over de punten op de dagorde vermeld.

Iedere medeëigenaar heeft het recht de inschrijving van een punt op de dagorde aan te vragen, behalve op de eerste Algemene Vergadering waar de dagorde door de promotor bepaald wordt. Dit verzoek zal ten gepasten tijde en schriftelijk aan de syndicus gericht worden om aldus in de oproepingsbrief opgenomen te kunnen worden.

Artikel 29 - Mandaat - Staking van stemmen.

Op de Algemene Vergadering der medeëigenaars kan men zich enkel door de syndicus of een medeëigenaar, in het bezit van een geschreven mandaat, laten vertegenwoordigen.

Dit mandaat zal uitdrukkelijk moeten bedingen of het algemeen is, ofwel of het slechts geldig is voor beraadslagingen inzake bepaalde onderwerpen die het zal bepalen.

Met uitzondering van de syndicus, zal een mandataris geen mede-eigenaars mogen vertegenwoordigen die samen over meer dan vijftien (15) procent der stemmen beschikken, en dit met inbegrip van zijn eigen stemmen, in de veronderstelling dat hijzelf mede-eigenaar is.

Indien een gedeelte van het gebouw aan onverdeelde medeëigenaars toebehoort, zowel meerder- als minderjarigen als onbekwamen, hetzij aan een vruchtgebruiker of blote eigenaar, zullen al deze personen dienen opgeroepen te worden voor de Algemene Vergadering der medeëigenaars en zullen zij het recht hebben de vergadering met raadgevende stem bij te wonen; zij zullen één onder hen met beslissende stem dienen te kiezen die dan zal stemmen voor rekening van de gemeenschap; ofwel zullen ze moeten laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, houder van een volmacht, zoals hierboven beschreven is.

De volmachten zullen aan de processen-verbaal gehecht blijven.

Zo niet alle adreswijzigingen of veranderingen van eigenaar aan de syndicus doorgegeven werden, zullen de oproepingen geldig geschieden aan het laatst gekende adres en de laatst gekende eigenaar.

Artikel 30 - Voorzitterschap - Bureau - Aanwezigheidslijst

De vergadering duidt haar voorzitter en twee bijzitters aan voor een duur die zijzelf bepaalt met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Zij zijn herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste Algemene Vergadering der mede-eigenaars zal bij voorkeur toekomen aan de eigenaar met het hoogste aantal stemmen; bij staking van stemmen aan de oudste van hen.

Het bureau is samengesteld uit een voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters, en, bij gebrek aan deze laatsten, uit de voorzitter bijgestaan door de twee medeëigenaars met het hoogste aantal stemmen.

De syndicus zal ambtshalve de functie van sekretaris waarnemen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, die getekend zal worden door de eigenaars die de vergadering bijwonen of door hun mandataris. Deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bureau voor eensluidend verklaard worden en aan de processen-verbaal der zittingen gehecht blijven.

Artikel 31 - Beraadslagingen

a) Opdat beslissingen die geen speciale meerderheid vereisen geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beslissende stem, meer dan de helft der medeëigenaars die samen meer dan de helft van de aandelen in de gemene delen van het complex bezitten, samenroepen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, zoals voorzien in artikel 27, die geldig zal beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

In principe worden de beslissingen genomen met meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, tenzij voor de gevallen waar, door dit statuut of door het Reglement van Inwendige Orde, een grotere meerderheid vereist is.

b) Wanneer eenparigheid of een speciale meerderheid vereist is. Dit moet niet begrepen worden als eenparigheid of meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de vergadering, maar als eenparigheid of meerderheid der medeëigenaars, daar de afwezigen beschouwd worden als personen die zich verzetten tegen het voorstel, behalve in het geval van een tweede vergadering wanneer de eerste niet voldoende in aantal was.

In die tweede vergadering zullen de afwezigen beschouwd worden als akkoord gaande, op uitdrukkelijke voorwaarde echter dat bij de tweede oproepingsbrief uitdrukkelijk vermeld is, dat de nietaanwezige eigenaars beschouwd zullen worden als akkoord gaande met het voorstel.

De beslissingen inzake genot van gemene zaken eisen slechts de meerderheid van stemmen.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten of andere frakties in de gemene delen bezitten. In geval van staking van stemmen, zal de stem van de voorzitter van de vergadering beslissend zijn.

De beslissingen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars worden door de syndicus en de bijzitters in processen-verbaal vastgelegd.

Artikel 32 - Bevoegdheid van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars handelt soeverein over het beheer van het gebouw, voor zover het de gemeenschappelijke belangen betreft.

Behoudens hetgeen in de andere artikelen vermeld is, beschikt zij bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheid om alle handelingen die de gemene zaken aanbelangen, te stellen en goedtekeuren.

Artikel 33 - Buitengewone bevoegdheid van de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Om het algemeen belang te dienen, mag de Algemene Vergadering der medeëigenaars beslissen het gemeenschappelijk domein te wijzigen de stijl of de harmonie ervan te veranderen, dit reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen van medeëigenden en de gemene lasten, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de wederopbouw van het complex ten gevolge van vernieuwing; dit alles onder toezicht van de architect en eventueel van de ingenieur van het beton van het gebouw, van wie men het akkoord zal dienen te bekomen wanneer het gaat om veranderingen inzake zijn auteursrechten of die zijn verantwoordelijkheid in het gedrag zouden kunnen brengen en waarvan de honoraria ten laste van de medeëigenaars vallen.

Daarom worden de beslissingen in een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars genomen, voor zover zij voorgesteld worden door medeëigenaars die samen ten minste twee/derden (2/3) der stemmen bezitten en met een meerderheid van vier/vijfden (4/5) der stemmen goedgekeurd worden.

TITEL II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Door alle medeëigenaars wordt een reglement van inwendige orde vastgelegd, dat bindend is voor hen en hun gerechtigden.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars mag het met een meerderheid van twee/derden (2/3) der stemmen wijzigen.

HOOFDSTUK I - RAAD VAN ZAAKVOERDERS - SYNDICUS.

Artikel 34 : Raad van Zaakvoerders

De Raad van Zaakvoerders is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters, aangeduid door de vergadering der medeëigenaars.

In geval van afwezigheid zullen de voorzitter en de bijzitters hun bevoegdheid mogen overdragen aan een mandataris naar keuze, te kiezen tussen de overige medeëigenaars. Hij zal in het bezit zijn van een algemene of speciale volmacht in de vereiste vorm.

Deze mandatarissen zullen handelen in naam en voor rekening van hun opdrachtgever en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van deze laatste tegenover de andere medeëigenaars.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Zaakvoerders met raadgevende stem mogen bijwonen.

De Raad van Zaakvoerders oefent toezicht uit op de syndicus, gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering, beveelt de uitvoering van de noodzakelijke werken en mag aan de syndicus opdracht geven de huisbewaarder te ontslaan.

De Raad van Zaakvoerders zal geldig beslissen indien ten minste de helft van alle opgeroepen leden aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen zal de stem van de voorzitter beslissend zijn.

Indien nodig zal een proces-verbaal opgemaakt mogen worden, dat door de aanwezige leden ondertekend zal worden.

Artikel 35 - Benoeming van de syndicus.

De syndicus wordt verkozen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die de voorwaarden van benoeming en eventueel van afzetting zal vastleggen.

Zij zal de syndicus al dan niet uit de medeëigenaars mogen kiezen.

Indien de syndicus één der medeëigenaars is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich door een sekretaris, voor het bijhouden der boeken, mogen laten bijstaan.

De bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering der medeëigenaars vastgelegd.

Artikel 36 - Bevoegdheden van de syndicus.

De syndicus heeft als taak te zorgen voor het goede onderhoud van de gemene delen, voor de goede werking van de verwarming en van alle andere gemeenschappelijke toestellen.

Door de zorgen van de syndicus zal er een kontrakt voor het onderhoud van de liften onderschreven worden, met nazicht van het goed funktionneren der heftoestellen, op geregelde tijdstippen, die door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald worden. De syndicus laat de dringende herstellingen uitvoeren volgens de voorschriften van artikel 7, paragrafen 1-2-3-4- van dit reglement van medeëigendom.

Hij heeft eveneens opdracht de gemene uitgaven onder de medeëigenaars te verdelen, de gelden te verzamelen en ze te storten op rekening van de rechthebbenden.

Artikel - 37 Mandaat van de syndicus.

De medeëigenaars dragen hun bevoegdheden over aan de syndicus die hen vertegenwoordigt en die belast is met de uitvoering van hun beslissingen, zowel inzake dagelijks beheer als inzake beheer van het complex in het algemeen.

Hij bindt de vergadering der medeëigenaars voor alle lopende zaken in verband met gemene delen, met de water- en elektriciteitsmaatschappij, met om het even welke leverancier, met besturen enzovoort...

De syndicus onderzoekt betwistingen inzake gemene delen tegenover derden, zowel als eiser als als verdediger. In dringende gevallen zal hij alle beschermende maatregelen nemen.

Voor het overige en in het algemeen, zijn de rechten en verplichtingen van de syndicus diegene die vastgelegd werden in de dokumenten van de Nationale Federatie van Immobiliënkantoren van België.

Artikel 38 - Boekhouding

Om de twaalf maand (12) legt de syndicus aan de medeëigenaars zijn algemene rekening voor.

Aan de syndicus zal door de medeëigenaars - met uitzondering van de verkoper die eigenaar van de quotiteiten in het complex blijft - een provisie gestort worden, om hem toe te laten de gemiddelde gemene uitgaven voor een periode gelijk aan twaalf maanden (12) te vereffenen, zodat er rekening gehouden kan worden met de nodige tijd om de geschatte lasten van elk jaar in te zamelen.

Het bedrag van deze provisie zal eventueel ieder jaar herzien worden.

Ieder medeëigenaar zal zijn bijdrage in deze jaarlijkse rekening dienen te vereffenen binnen de acht (8) dagen na verzending ervan.

De rekening van de syndicus zal op het einde van elk jaar afgesloten worden.

De syndicus zal de bijdrage van elke medeëigenaar in deze jaarlijkse rekening bepalen.

De betaling van het saldo dient binnen de tien (10) dagen na verzending van de jaarlijkse rekening te geschieden.

Deze vergadering mag eveneens beslissen een reservefonds aan te leggen om belangrijke herstellingswerken en vervangingen van toestellen te betalen. Zij zal eveneens beslissen over bijzondere beschikkingen, te nemen met het oog op het beheer van dit reservefonds.

De syndicus heeft het recht de nodige provisies voor het goede beheer van het gebouw te eisen. In geval van wanbetaling zal hij de in gebreke blijvende dagvaarden.

Zo is de syndicus verplicht alle maatregelen te treffen om schuld-vorderingen van de gezamenlijke medeëigenaars te waarborgen.

Hij zal in naam van de medeëigenaars verhaal hebben op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende medeëigenaar.

Alle verschuldigde sommen die onbetaald blijven na tien (10) dagen, zullen van rechtswege als strafbeding met veertien procent (14%) vermeerderd worden, pro rata temporis. De verschuldigde sommen en alle andere schuldvorderingen blijven niettemin opeisbaar.

In dringende gevallen zal de syndicus die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor het vrijwaren van de belangen der medeëigenaars, met de verplichting hiervan rekenschap te geven aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

In alle andere gevallen doet hij de Algemene Vergadering der medeëigenaars tussenkomen, die beslist wat er te doen valt.

De syndicus heeft een kontraktueel en onherroepelijk mandaat om, zolang hij zijn functie bekleedt, de in gebreke blijvende eigenaar voor betaling te dagvaarden.

Indien het goed van de in gebreke blijvende in huur gegeven zou zijn, zal de syndicus het recht hebben om rechtstreeks van de huurder de huurgelden, ten belope van de aan de gemeenschap verschuldigde bedragen, te innen. Hiertoe wordt uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht door iedere toekomstige eigenaar gegeven.

In toepassing van deze bepalingen zal de huurder zich niet mogen verzetten tegen deze betalingen en zal hij tegenover zijn verhuurder geldig ontslagen zijn van de aan de syndicus gestorte bedragen.

Allen en iedere medeëigenaar afzonderlijk erkennen uitdrukkelijk zich individueel bij deze procedure aan te sluiten en verklaren zich van nu af aan akkoord met deze delegatie, die de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen voor hen en hun huurders inhoudt.

Zo verbindt elke medeëigenaar er zich toe de bepalingen van artikel 38 en onder andere deze delegatie van bevoegdheid op te nemen in de huurovereenkomsten die hij zich genoodzaakt zou zien voor één of ander privaat in het gebouw af te sluiten.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars in deze ingebrekestelling moeten voorzien en de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten moeten verschaffen.

Bij niet-naleving van betaling van een provisie of saldo van gemeene kosten, zal de syndicus ambtshalve en zonder ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd zijn, om de meubels, toebehorend aan de in gebreke blijvende eigenaar of huurder, te verkopen en dit onder de vorm van gerechtelijke verkopeningen. Zo ook wordt hij onherroepelijk gemachtigd, gas, water en elektriciteit te laten afsluiten ten laste van de eigenaar of huurder die in gebreke blijft.

HOOFDSTUK II - HUISBEWAARDER

Artikel 39 - Benoeming van de huisbewaarder - Plichten en verboden.

Op eventueel voorstel van de syndicus zal een huisbewaarder (man, vrouw of een huisgezin) gekozen worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die dan zijn bezoldiging zal vaststellen.

De huisbewaarder zal op kosten van de gemeenschap gehuisvest worden en over water kunnen beschikken. Zijn elektriciteitsverbruik dient door hem met de Verdeelmaatschappij vereffend te worden, terwijl de medeëigenaars in zijn verbruikskosten tussenkomen voor een maandelijks forfaitair bedrag dat door de Raad van Zaakvoerders, op voorstel van de syndicus, bepaald wordt.

Hij zal aangeworven worden voor één maand of overeenkomstig alle desbetreffende wettelijke beschikkingen en hij zal ook door de syndicus, op instructie van de Raad van Zaakvoerders, ontslagen kunnen worden.

In erg dringende gevallen zal de syndicus alle initiatieven nemen, eventueel met het akkoord van de Raad van Zaakvoerders, om in de vervanging van de ontslagen of in gebreke blijvende huisbewaarder te voorzien.

Uitzonderlijk zal de promotor, die in de basisakte verschijnt, de eerste huisbewaarder benoemen en zijn bezoldiging vaststellen.

De dienst van de huisbewaarder zal alles omvatten wat gebruikelijk is in de goed onderhouden gebouwen.

hij zal onder meer :

1/ de gemeenschappelijke plaatsen, de toegangen tot de kelders, de uitgangen, stoepen en parkingruimte in perfecte staat van zuiverheid moeten houden.

- 2/ de vuilnis wegruimen.
- 3/ de toegangsdeuren op het hem aangeduide uur sluiten.
- 4/ de verwarming en het warmwaterniveau nagaan en onderhouden.
- 5/ de kleine onderhoudsherstellingen uitvoeren.
- 6/ alle nodige voorzorgsmaatregelen nemen om de meters, leidingen en, in het algemeen, alle andere installaties waarvoor hij instaat en waarvan hij het onderhoud verzorgt, tegen vorst en ongevallen te beschermen.
- 7/ de syndicus zonder uitstel moeten verwittigen van elk ongeval dat zich zou kunnen voordoen en dat schade aan het gebouw zou kunnen berokkenen en van elke beschadiging of van elk ongeval waarvan hij kennis zou hebben, opdat onmiddellijk alle maatregelen zouden kunnen genomen worden.
- 8/ in het algemeen alle instructies van de syndicus opvolgen voor de algemene diensten van het gebouw.
- 9/ indachtig zijn dat het hem ten strengste verboden is, privatieven te verhuren voor rekening van de eigenaar of van derden.

De huisbewaarder zal zijn taak vervullen met alle welwillendheid ten opzichte van de medeëigenaars. Gedurende de normale diensturen zal hij op geen enkel ogenblik de huisbewaringsruimte mogen verlaten, zodat hij steeds onmiddellijk de telefonische oproepen die eventueel van de privatieven komen, evenals andere beloproepen, zou kunnen beantwoorden; de normale diensturen zullen door de syndicus vastgesteld worden.

De huisbewaarder zal zich niet mogen laten vervangen, zelfs niet gedurende de periode van het betaald verlof, zonder dat zijn vervanger aan de syndicus voorgesteld werd en door deze aangenomen is. De aan de vervanger toe te kennen vergoeding zal door de syndicus bepaald worden.

De uitgaven die voor het onderhoud van het gebouw gedaan worden, zoals de aankoop van bezems en dergelijke meer, zullen slechts mogen gebeuren na advies van de syndicus, die deze uitgaven, op overlegging van de facturen, onmiddellijk zal betalen. Alle lasten die de aanwezigheid van de huisbewaarder en van zijn eventuele helpers voor de dienst van het onroerend goed met zich meebrengt, maken deel uit van de gemeenschappelijke lasten en worden als dusdanig verdeeld. Het is de huisbewaarder uitdrukkelijk verboden, op straf van afdanking, andere werken dan diegene die de algemene dienst van het onroerend goed betreffen, zoals hierboven beschreven is, uit te voeren.

De eventuele echtgeno(o)t(e) van de huisbewaarder mag in het onroerend goed geen enkel beroep of ambacht die vreemd is aan de dienst van het onroerend goed, uitoefenen, maar hij (zij) is wel vrij voor de eigenaars werken uit te voeren als uurloner.

De syndicus beslist, met het akkoord van de Raad van Zaakvoer-

ders, of de huisbewaarder zich moet laten bijstaan door één of meerdere helpers voor het volkomingen van zijn taak, en onder welke voorwaarden dit moet gebeuren.

Ingeval de huisbewaarder gehouden is, de pakjes en boodschappen die aan het adres der betrekkers van het gebouw gericht zijn, aan te nemen en ze te hunner beschikking te stellen, mag hij nochtans geen pakjes en/of boodschappen aanvaarden die een voorschot in speciën vereisen.

Het is de huisbewaarder eveneens streng verboden, colli's, brieven, verzendingen, pakjes enzovoort...die een voorafgaandelijke ontlasting van de medeëigenaars vereisen, voor deze laatsten ter bewaring, zelfs voorlopig, te aanvaarden. Deze ontlasting kan slechts door de geadresseerde geldig gegeven worden.

Indien de huisbewaarder dit verbod overtreedt, zal hij persoonlijk en hij alleen verantwoordelijk zijn voor de gevolgen die hieruit eventueel zouden kunnen voortvloeien.

In dezelfde gedachtengang wijzen de medeëigenaars en de syndicus alle verantwoordelijkheid af, in geval de huisbewaarder sleutels, die aan de eigenaars, huurders en/of betrekkers toebehoren, ter bewaring zou aannemen. Hij zou in dit geval ten strikt persoonlijke en ten privé-titel handelen, buiten iedere tussenkomst van de medeëigenaars of van de syndicus, ten welke titel ook.

HOOFDSTUK III - ONDERHOUD EN UITZICHT.

Artikel 40 - De schilderwerken der gevels, met inbegrip van ramen en vensterluiken, zullen moeten geschieden op de tijdstippen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald, volgens een plan en volgens de beslissingen door deze laatste genomen en onder toezicht van de syndicus; deze werken dienen als gemene lasten beschouwd en als dusdanig verdeeld te worden.

De werken aan privatieven, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw ten goede komt, moeten ten gepaste tijde door elke medeëigenaar uitgevoerd worden, zodanig dat het complex in zijn geheel zijn uitzicht van goede zorg en onderhoud bevaart.

Anderzijds, en dit zolang de medeëigenaars hierover, met eenvoudige meerderheid van stemmen, niets anders zal beslist hebben :

1. zullen de ramen verplicht dienen gegarneerd zoals door de promotor of door de syndicus bepaald is.
2. is het verboden op de terrassen en buitenmuren van het gebouw beplantingen, bloembakken, versieringsmotieven, verlichtinstoestellen en dergelijke of andere persoonlijke gebruiksvoorwerpen aan te brengen en/of achter te laten.

HOOFDSTUK IV - INWENDIGE ORDE

Artikel 41 - Zedelijkheid - Rust - Bestemming der lokalen.

De gemene delen, onder meer de halls, trappen, overlopen, gangen en terrassen, alsook de toegangen tot de draairuimten der parkings, zullen steeds vrij moeten blijven.

Nooit zal men er iets mogen neerzetten, ophangen of plaatsen, met uitzondering van hetgeen beslist zal worden door de Raad van Zaakvoerders of door de syndicus.

Tapijten of karpetten mogen niet uitgeklopt en het linnen niet te drogen gehangen worden in geen enkel deel van het gebouw, met inbegrip van daken en terrassen. De bewoners dienen gebruik te maken van huishoudelijke toestellen hiervoor bestemd.

Geen enkel huishoudelijk werk zal in de gangen en op de gemene overlopen en terrassen verricht mogen worden.

Het is ten strengste verboden, in het gebouw gasleidingen in rubber of andere materie, die onder druk van gas kunnen springen, te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam en van metaal zijn.

Het is verboden te toeteren en te stationeren op de berijdbare toegangen en draairuimten, om het in- en uitrijden niet te belemmeren. De gebruikers zullen zich dienen te schikken naar het door de Raad van Zaakvoerders vastgelegde reglement inzake de signalisatie waarmee de toegangen tot de parkeerruimten uitgerust zijn.

De houders van een recht van genot van een parking, verbinden er zich toe, de rechten van hun burens te eerbiedigen en zullen persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle desbetreffende overtredingen van derden die er prat op gaan zichzelf die toelating te geven.

Het gebruik van water door de eigenaars van de parkings zal slechts toegelaten zijn onder de voorwaarden die door de syndicus, met akkoord van de Raad van Zaakvoerders, bepaald moeten worden.

De medeëigenaars, huurders of andere bewoners van het gebouw zullen er steeds gebruik van dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van de goede huisvader.

De bewoners van het gebouw zullen erop moeten letten, dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door fout van henzelf, van personen die zij in hun dienst hebben of van huurders of bezoekers.

Indien er in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, zullen deze voorzien moeten zijn van toestellen die deze storingen zodanig verminderen, dat ze de radiotoestellen niet meer storen.

In de privatieven mag er geen enkele motor geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijke toestellen aandrijven.

De installatie en het gebruik van toestellen voor autogeen en elektrisch lassen en het gebruik van celluloseverf is verboden in het gebouw.

De privatieven zijn hoofdzakelijk bestemd voor logement. Dit belet echter niet een beroep in het gebouw uit te oefenen, onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van het privatief, voor zover dat dit beroep gelijkgesteld kan worden met wat men "vrije beroepen" noemt, zoals advocaat, notaris, dokter in de geneeskunde (op voorwaarde dat die geen besmettelijke ziekten behandelt), architect, houder van een studiebureau enzovoort..., met uitsluiting van elke detailhandel, nijverheid of ambacht en van de installatie van om het even welk laboratorium of stapelplaats voor stoffen of bureaumachines die het rustig genot van het gebouw in zekere mate zouden kunnen verstoren.

In twijfelachtige gevallen inzake de aard van het beroep, zal de goedkeuring of de afkeuring van dat beroep toekomen aan de Raad van Zaakvoerders, die soeverein uitspraak zal doen, behoudens verhaal binnen de maand van haar beslissing, voor de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of geldig vertegenwoordigde medeëigenaars haar advies zal uitbrengen. Deze beslissing zal toekomen aan de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Artikel 42 - Publiciteit

De kopers worden gesubrogeerd door de verkoper, in alle verplichtingen die uit het lastenkohier van de verkaveling voortvloeien.

Bovendien is het verboden, behoudens speciale toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, in het gebouw publiciteit te voeren of opschriften, aanplakbiljetten of reclameborden aan te brengen aan ramen, deuren of buitenmuren evenals op trappen, in halls of gangen.

Het is toegelaten, op de voordeur van de privatieven of ernaast, een plaat aan te brengen, waarvan het model door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald wordt, of, bij ontstentenis van deze, vóór de eerste vergadering door de comparant bij de basisakte.

In de veronderstelling dat één of ander toegelaten beroep in het gebouw uitgeoefend zou worden, is het eveneens toegelaten op de voorgevel, op een plaats door de syndicus aan te wijzen, een plaat aan te brengen waarvan het model door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangenomen werd, of bij ontstentenis van deze, vóór de eerste vergadering door de comparant bij de basisakte; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner vermelden.

Aan de ingang zal elke medeëigenaar over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titularis en de verdieping die hij betreft vermeld zijn; deze opschriften zullen van het model zijn dat door de vergadering der medeëigenaars voorgeschreven werd, of, bij ontstentenis hiervan, door de comparant bij de basisakte.

Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing voor de promotors, daar zij zich het recht voorbehouden om op het gebouw, in de onverkochte privatieven, evenals in de tuinen en in de omgeving, panelen en/of affiches met publiciteit aan te brengen waarvan zij het gebruik noodzakelijk achten, en dit tijdens de periode dat privatieven van het gebouw te koop zullen zijn.

Artikel 43 - Verhuring

De afgesloten huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, dat zij het gebouw zullen betrekken overeenkomstig de bepalingen van dit reglement, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Bij zware en geldig vastgestelde overtreding, zullen de huurovereenkomsten ontbonden mogen worden, op verzoek van de Vergadering der medeëigenaars.

§1 - De privatieven mogen slechts aan eerbare personen, die in staat zijn te betalen, in huur gegeven worden. Dezelfde verplichting geldt voor de huurder, bij onderverhuring of overdracht van de huurovereenkomst.

§2 - De eigenaars moeten hun huurders verplichten, hun huurrisiko's en hun aansprakelijkheid tegenover andere medeëigenaars van het gebouw en tegenover burens, voor een voldoende bedrag te verzekeren en dit overeenkomstig de bepalingen van het zakelijk statuut dat handelt over "verzekeringen".

§3 - De eigenaars verbinden er zich toe, bij deze akte, de wijzigingen van dit reglement en de richtlijnen en beslissingen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars die voor hen van belang kunnen zijn, ter kennis van hun huurders te brengen.

§4 - Wanneer een huurder, onderhuurder of overnemer van de huurovereenkomst het handvest van het gebouw niet naleeft, moet de eigenaar, na een tweede verwittiging van de syndicus, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen.

TITEL III - REGELING VAN GESCHILLEN

In geval van geschillen tussen de medeëigenaars en/of bewoners van het gebouw inzake gemene delen, is de syndicus diegene aan wie in eerste instantie de geschillen verplicht dienen voorgelegd te worden.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, zal het aan de Raad van Zaakvoerders, en indien nodig aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars, ter verzoening voorgelegd worden. Indien de onenigheid dan nog blijft bestaan, zal men zich tot de bevoegde rechter wenden.

Wanneer er onenigheid ontstaat tussen meerdere medeëigenaars en de syndicus, onder meer bij moeilijkheden inzake de interpretatie van de statuten of van het reglement van medeëigendom, zal het geschil aan de Raad van Zaakvoerders, en indien nodig aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars, ter verzoening voorgelegd worden.

Wanneer men tot een akkoord komt, zal hiervan een proces-verbaal opgemaakt worden.

Indien de onenigheid dan nog blijft bestaan, zal men zich tot de bevoegde rechter wenden.

De vervolgingen tot bekomen van betaling, geschieden voor de vrederechter.

In geval van een geschil tussen de Algemene Vergadering der medeëigenaars (waarbij de meerderheid van haar leden met haar akkoord gaat), en één of meerdere medeëigenaars, zullen alle procedure- en gerechtskosten, met eventueel inbegrip van honoraria van advocaten, onderzoekskosten die door de syndicus voor rekening van de Algemene Vergadering der medeëigenaars voorschoten zijn, uitsluitend door de medeëigenaars die in het ongelijk gesteld werden gedragen worden.

Elke medeëigenaar kiest van rechtswege zijn woonplaats in het gebouw, bij gebrek aan betekening door hemzelf aan de syndicus, van een andere woonplaats in het juridisch arrondissement van het gebouw.

Tenslotte zullen de medeëigenaars en hun rechthebbenden, vanaf het verlijden van de authentieke akte, aan alle gemeente-, politie- en wegenislasten dienen te voldoen.

