REGELEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk 1: Aanduiding en splitsing van het gebouw

Artikel 1: Aanduiding van het gebouw
Het gebouw genaamd residentie Servaes, bestaande uit een hoofdgebouw met gelijkvloerse verdieping, vijf verdiepingen, een dak verdieping en een achtergelegen garagegebouw wordt opgericht op een perceel bouwgrond gelegen te Deurne, Ruggeveldlaan, ten kadaster gekend sectie A, delen van de nummers 465/i/3, 467 en 468x met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend vierhonderdnegentig vierkante meter drieënveertig vierkante centimeter.

Artikel 2: Beschrijvende opgave en splitsing van het gebouw
Het gebouw dat zich uitstrekt over de ondergrond, de gelijkvloerse verdieping en de verdieping behelst:

1. De ondergrond

Ondeelbare gemene delen:
-de collectors een beerputten, de riolering
-de verluchtingsruimten en alle kokers en schachten, met of zonder leidingen en buizen, en die niet uitsluitend ten dienste staan van een privatief lokaal

2. De gelijkvloerse verdieping

a) Ondeelbare gemene delen

- De inkomdeuren, de inkommen, de tochtdeuren, de hallen, de bergplaatsen voor huisvuil, de liften met liftkoker, de trapzalen met trap, de gemeenschappelijke leidingen op de gelijkvloerse verdieping, respectievelijk van de appartementen, studio's en dakappartementen A-B, C-D, E-F, G-H en J-K.
- De fietsenbergplaatsen
- De stookplaatsen voor de centrale verwarming (op gas) met hun installaties, de schouwen en verluchtingsruimten
- De kasten en/of ruimten voor meters en/ of toestellen ten gebruike van de gemeenschap
- De gangen naar en tussen de private kelders
- De ruimte dienstig voor hoogspanningscabine, voor zover die niet wordt afgestaan aan de elektriciteitsmaatschappij
- De voortuinen en opritten naar de garages en de toegang tot de appartementen
- De doorritten van en naar de achtergelegen garages en de achter koer waarop het achtergelegen afzonderlijk garagegebouw.

b) Privatieve delen

- De garageboxen onder hoofdgebouw:
  In privatieve en uitsluitende eigendom: de veertig garageboxen, genummerd van één tot en met veertig
  In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid elk tweeëntwintig tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond, te weten in totaal voor de veertig autoboxen: achthonderdtachtig tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

- De privatieve kelders onder het hoofdgebouw
  In privatieve en uitsluitende eigendom: de vierendertig privatieve lokalen, dienstig als kelder voor de appartementen en/of studio's genummerd van één tot en met vierendertig

afzonderlijk te verbinden aan een appartement op het ogenblik van de verkoping en zonder toebedeling van afzonderlijke kwotiteiten

- De garageboxen achter het hoofdgebouw
  In privatieve en uitsluitende eigendom: de negentien garageboxen, genummerd van éénenveertig tot en met negenenvijftig.
  In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk tweeëntwintig tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond; te weten in totaal voor de negentien autoboxen: vierhonderdachttien tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. De verdiepingen en de dak verdieping van het hoofdgebouw
- Aanduiding van de appartementen en dakappartementen met uitzondering van de dak verdieping (ook genoemd technische verdieping) zijn er vijf verdiepingen boven de gelijkvloerse.
- Op deze verdiepingen bevinden zich telkens negen appartementen, gemerkt A,B, D, E, F? G, H, J en K één studio gemerkt C, op de aangehechte plans aangeduid onder blok I tot en met V
- Op de dak verdieping bevinden zich acht studio's gemerkt B, C, D, E, F, G, H en J op de aangehechte plans aangeduid I tot en met V
- De appartementen en studio's zijn gelegen in alfabetische volgorde met dien verstande dat de appartementen van het type A, en op de dak verdieping waar geen studio A voorkomt, deze van het type B, ten Zuiden gelegen zijn en dat de appartementen van het type K en op de dak verdieping de studio J ten Noorden gelegen zijn. Elk appartement of elke studio wordt aangeduid door één van de voormelde letters, voorafgegaan of gevolgd van een cijfer dat de verdieping aanduidt waarop het appartement of de studio gelegen is.

a) Ondeelbaar gemene delen
- De trapzalen met trap, de lifthalls met lift, liftkokers en machinekamers, de buizen en verluchtingsschachten, de aan- en afvoerbuizen, kasten of ruimten voor meters en/of toestellen ten gebruike van de gemeenschap, brandladders op de diverse verdiepingen, verhuisliggers en haken, alsmede de dak gedeelten boven de appartementen, de dakappartementen en de schouw van de centrale verwarming.

b) Privatieve delen
- **<u>De appartementen type A, E, F, J en K</u>**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiairekast, water-closet, ingerichte keuken, living room, badkamer, twee slaapkamers, terrassen aan de voor- en achterzijde van het gebouw over de gehele breedte van het appartement.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 160/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond

- **<u>De appartementen type B</u>**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiairekast, water-closet, ingerichte keuken, living room, badkamer, drie slaapkamers, terrassen aan de voor- en achterzijde van het gebouw over de gehele breedte van het appartement.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 188/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond

- **<u>De studio type C</u>**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiairekast, ingerichte keuken, living room, één slaapnis met aanpalende badkamer waarin water-closet, terras aan de voorzijde van het gebouw over de gehele breedte van de studio
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 105/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- **De appartementen type D**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire, water closet, ingerichte keuken, living room, badkamer, drie slaapkamers, terrassen aan de voor- en achterzijde van het gebouw over de gehele breedte van het appartement.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 185/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **De appartementen type G**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiairekast, water closet, ingerichte keuken, living room, badkamer en drie slaapkamers, terrassen aan de voor- en achterzijde van het gebouw over de gehele breedte van het appartement.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 182/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **De appartementen type H**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiairekast, water-closet, ingerichte keuken, living room, badkamer en één slaapkamer, terrassen aan de voor en achterzijde van het gebouw over de gehele breedte van het appartement.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 136/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- **De dakstudio type B**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: living room, ingerichte keuken, bergplaats, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer waarin water-closet, terras aan de achterzijde van het gebouw.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 100/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- **De dakstudio type C E G**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: living room, ingerichte keuken, hall met vestiairekast, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer waarin water-closet, terras aan de achterzijde van het gebouw.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 89/10000 sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

- **De dakstudio type D F H**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom, living room, ingerichte keuken, hall met vestiairekast, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer waarin water-closet, terras aan de achterzijde van het gebouw.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 85/10000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- **De dakstudio type J**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: living room, ingerichte keuken, hall met vestiairekast, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer waarin water-closet, berging, terras aan achterzijde van het gebouw.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid 100/10000sten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Artikel 3: Plans

De plans van de verschillende niveau's en van de gevel zijn opgemaakt door architect Antoon Lamot te Borgerhout. Deze plans, ondertekend door vooruitzicht en door de architect zullen aan deze akte blijven. Zij vormen het bijvoegsel V.

Artikel 4: Zakelijk statuut
Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit reglement wordt het gebouw beheerst door de bepalingen van artikel 577-3 e.v. van het burgerlijk wetboek betreffende de horizontale eigendom (wet van 2/6/2010).
Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van private eigendom. Het woord kavel duidt zowel op de appartementen, dakappartementen en studio's als op de garageboxen. Aan deze kavels zijn als bijhorigheid verbonden, onverdeelde aandelen in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.
Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke zaken niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen noch vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard worden, noch in beslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavel werd toegekend.

Hoofdstuk 2: Privatieve zaken en gemeenschappelijke zaken

Afdeling 1: Privatieve zaken

Artikel 5: Beginsel
Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6: Privatieve zaken
Volgende zaken zijn privatief:

a) De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich erbinnen bevinden, onder meer:
   - de vloeren, de tegelvloer, andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
   - de bekleding der muren en de plafonnering met versiering:
   - de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
   - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunuren, betonnen pijlers en balken;
   - de bevloering der terrassen en balkons;
   - de deuren uitgevende op de bordessen, de deuren in het appartement, de deuren van de privatieve afhankelijkheden in de ondergrond;
   - de schrijnwerkerij in het appartement;
   - de radiatoren der centrale verwarming
   - de sanitaire installaties;
   - de apparaten van parlofoon en van deuropeners de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een lot voor het deel ervan dat zich buiten dit lot bevindt;

b) Toebehoren die dienen tot het gebruik van de kavel en die zich buiten de kavels bevinden
   -de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon en de huisbellen
   -de bellen aan de inkomdeur van de studio's en de appartementen
   -de brievenbussen en, zo er ingericht zou worden, de boodschappenkastjes in de gemeenschappelijke inkomhalls
   -de platen met aanduiding van naam, beroep en appartement van de bewoners of gebruikers van de kavels;

Dit alles uitgezonderd de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

Afdeling 2: Gemeenschappelijke zaken

Artikel 7: Beginsel
Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd voor het gebruik van de verschillende kavels of van bepaalde onder hen.

Artikel 8: Gemeenschappelijke zaken

a) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars zonder onderscheid-algemene onverdeeldheid- totaal: 10000/10000sten

De bebouwde en onbebouwde grond behoort in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw, waarvan sprake in artikel 2

b) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van het hoofdgebouw- particuliere onverdeeldheid 1 (9582/9582sten).

De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van appartementen, studio's en dak studio's in het hoofdgebouw en de autoboxen onder het hoofdgebouw, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2:

-De grondvesten en steunmuren, de constructies in beton of metaal en het ruw metselwerk
-het buizennet der riolering en de putten
- de gewelven;
- het dak boven de dak studio's en de appartementen met de bedekking;
- de algemene leidingen van water, gas en elektriciteit;
- de apparatuur voor brandbeveiliging voor zover die zich niet bevindt binnen een gedeelte van het gebouw voorwerp van een particuliere onverdeeldheid en uitsluitend ten dienste staat van deze particuliere onverdeeldheid;
- de bekleding en versiering van de gevels,
- de eventuele elektriciteitspost;
- de algemene elektriciteits- en gasinrichting;
- de afvoerbuizen van het appartementsgebouw;

En verder al de delen van het gebouw die ten gebruike van zijn van alle eigenaars van de appartementen, studio's en dak studio's en de autoboxen onder het hoofdgebouw.

c) Zaken in onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars van de achter het hoofdgebouw gelegen autoboxen- particuliere onverdeeldheid 2 (418/418den)

De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de achtergelegen autoboxen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2:

-de grondvesten en steunmuren en het ruwe metselwerk
-het dak boven de autoboxen met de bedekking
-de afvoerbuizen van het gebouw, desgevallend de riolering tot de plaats van de samenvloeiïng in het rioleringsnet van het hoofdgebouw

En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike van al de eigenaars van de achtergelegen garageboxen zijn.

d) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de autoboxen gelegen aan de achterzijde onder het hoofdgebouw en in het achtergelegen garagegebouw-particuliere onverdeeldheid 3- totaal 850/850sten
De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de achtergelegen autoboxen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2:
-De opritten links en rechts naast het hoofdgebouw
-De achter koer, met de verlichtingsinstallatie, armaturen en lampen
-desgevallend de leiding voor water, dienstig voor de achtergelegen autoboxen

e) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de appartementen type ABD, de studio's type C en de dak studio's BCD, particuliere onverdeeldheid 4, totaal 3464/3464sten
De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de achtergelegen autoboxen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2:
-de algemene leidingen voor telefoon en gebeurlijke radio en televisiedistributie
-de inrichting voor de centrale verwarming met alle toebehoren ten gebruike van deze appartementen en studio's
-de verluchtingskanalen, de schachten en de schouw voor centrale verwarming
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8 e vermelde appartementen en studio's.

f) Zaken in onverdeeldheid tussen al de eigenaars van de appartementen E F G H J K en de dak studio's E F G H J, particuliere onverdeeldheid 5 , totaal 5238/5238sten
De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de achtergelegen autoboxen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2:
-de algemene leidingen voor telefoon en gebeurlijke radio en televisiedistributie
-de inrichting voor de centrale verwarming met alle toebehoren ten gebruike van deze appartementen en studio's
-de verluchtingskanalen, de schachten en de schouw voor centrale verwarming
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8 f vermelde appartementen en studio's.

g) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de appartementen type A en type B van de dak studio type B, particuliere onverdeeldheid 6: totaal 1840/1840sten
De hierna vermelde zaken die uitsluitend ten dienste zijn van de appartementen type A en B en van het dakappartement type B, behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de appartementen type A en B en van de studio type B in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2:
-de inkom met brievenbussen, gebeurlijke boodschappenkastjes
-de inkom- en tochtdeur en de vloermat
-de inrichting voor parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelten ten gemeenschappelijk gebruik
-de doorgangen naar en tussen de kelders

-de elektriciteitsinrichtingen van deze doorgangen met lampen armaturen en hun leidingen
-de uitgistbak en de leidingen voor water, dienstig voor deze doorgangen
-de fietsenbergplaats met eventuele inrichting
-de borstweringen, leuningen en eventueel traliewerk der terrassen
-de lifthall met kasten voor meters
-de bekleding van de liftschacht
-de lift met liftinrichting, de cabine en de machinekamer
-de trapzalen en trappen van de gelijkvloerse verdieping naar de appartementen en de dak studio's
-de apparatuur voor brandbeveiliging voor zover uitsluitend ten dienste van gemelde lokalen
-de brandladder en verhuisinrichting
-de vuilnisschachten op hun gehele hoogte met hun aanhorigheden, de bergplaats voor huisvuil en de vuilnisbakken.
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8g) vermelde appartementen.

h) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de studio's type C en de appartementen type D en van de dak studio's type c en type d, particuliere onverdeeldheid 7, totaal 1624/1624sten
De hierna vermelde zaken die uitsluitend ten dienste zijn van de studio's en appartementen en de dak studio's van het type C en D behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de studio's, appartementen en dak studio's type C en D in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw, waarvan sprake in artikel 2:
-de inkom met brievenbussen, gebeurlijk boodschappenkastjes
-de inkom- en de tochtdeur en de vloermat
-de inrichting voor parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelten ten gemeenschappelijk gebruik
-de doorgangen naar en tussen de kelders
-de elektriciteitsinrichtingen van deze doorgangen met lampen, armaturen en hun leidingen
-de uitgietbak en de leidingen voor water, dienstig voor deze doorgangen
-de fietsenbergplaats met eventuele inrichting
-de borstweringen, leuningen en eventueel traliewerk der terrassen
-de lifthall met kasten voor meters
-de bekleding van de liftschacht
-de lift met liftinrichting, de cabine en de machinekamer
-de trapzalen en trappen van de gelijkvloerse verdieping naar de appartementen en studio's
-de apparatuur voor brandbeveiliging voor zover uitsluitend ten dienste van gemelde lokalen
-de brandladder en verhuisinrichting
-de vuilnisschachten op hun gehele hoogte met hun aanhorigheden, de bergplaats voor huisvuil en de vuilnisbakken
Dit alles uitsluitend ten dienste van de studio's appartementen en dak studio's type C en D.
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8h vermelde appartementen.

i) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de appartementen type E en type F en van de dak studio's type E en F, particuliere onverdeeldheid 8, totaal 1974/1974sten.
De hierna vermelde zaken die uitsluitend ten dienste zijn van de appartementen type E en F en de dak studio's van het type E en F in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw, waarvan sprake in artikel 2:
-de inkom met brievenbussen, gebeurlijk boodschappenkastjes
-de inkom- en de tochtdeur en de vloermat
-de inrichting voor parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelten ten gemeenschappelijk gebruik
-de doorgangen naar en tussen de kelders
-de elektriciteitsinrichtingen van deze doorgangen met lampen, armaturen en hun leidingen
-de uitgietbak en de leidingen voor water, dienstig voor deze doorgangen
-de fietsenbergplaats met eventuele inrichting
-de borstweringen, leuningen en eventueel traliewerk der terrassen
-de lifthall met kasten voor meters
-de bekleding van de liftschacht
-de lift met liftinrichting, de cabine en de machinekamer
-de trapzalen en trappen van de gelijkvloerse verdieping naar de appartementen en studio's
-de apparatuur voor brandbeveiliging voor zover uitsluitend ten dienste van gemelde lokalen
-de brandladder en verhuisinrichting
-de vuilnisschachten op hun gehele hoogte met hun aanhorigheden, de bergplaats voor huisvuil en de vuilnisbakken
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8i vermelde appartementen.

j)Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de appartementen type G en type H en van de dak studio's type G en type H, particuliere onverdeeldheid 9, totaal 1764/1764sten
De hierna vermelde zaken die uitsluitend ten dienste zijn van de appartementen type E en F en de dak studio's van het type E en F in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw, waarvan sprake in artikel 2:
-de inkom met brievenbussen, gebeurlijk boodschappenkastjes
-de inkom- en de tochtdeur en de vloermat
-de inrichting voor parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelten ten gemeenschappelijk gebruik
-de doorgangen naar en tussen de kelders
-de elektriciteitsinrichtingen van deze doorgangen met lampen, armaturen en hun leidingen
-de uitgietbak en de leidingen voor water, dienstig voor deze doorgangen
-de fietsenbergplaats met eventuele inrichting
-de borstweringen, leuningen en eventueel traliewerk der terrassen
-de lifthall met kasten voor meters
-de bekleding van de liftschacht
-de lift met liftinrichting, de cabine en de machinekamer

-de trapzalen en trappen van de gelijkvloerse verdieping naar de appartementen en studio's
-de apparatuur voor brandbeveiliging voor zover uitsluitend ten dienste van gemelde lokalen
-de brandladder en verhuisinrichting
-de vuilnisschachten op hun gehele hoogte met hun aanhorigheden, de bergplaats voor huisvuil en de vuilnisbakken
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8j vermelde appartementen.

k) Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van de appartementen type J en type K en van de dak studio type J particuliere onverdeeldheid 10, totaal 1700/1700sten.
De hierna vermelde zaken die uitsluitend ten dienste zijn van de appartementen type J en K en de dak studio's van het type J behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de appartementen type J en K en de dak studio type J, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw, waarvan sprake in artikel 2:
-de inkom met brievenbussen, gebeurlijk boodschappenkastjes
-de inkom- en de tochtdeur en de vloermat
-de inrichting voor parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelten ten gemeenschappelijk gebruik
-de doorgangen naar en tussen de kelders
-de elektriciteitsinrichtingen van deze doorgangen met lampen, armaturen en hun leidingen
-de uitgietbak en de leidingen voor water, dienstig voor deze doorgangen
-de fietsenbergplaats met eventuele inrichting
-de borstweringen, leuningen en eventueel traliewerk der terrassen
-de lifthall met kasten voor meters
-de bekleding van de liftschacht
-de lift met liftinrichting, de cabine en de machinekamer
-de trapzalen en trappen van de gelijkvloerse verdieping naar de appartementen en studio's
-de apparatuur voor brandbeveiliging voor zover uitsluitend ten dienste van gemelde lokalen
-de brandladder en verhuisinrichting
-de vuilnisschachten op hun gehele hoogte met hun aanhorigheden, de bergplaats voor huisvuil en de vuilnisbakken
En verder in het algemeen alle delen van het gebouw die uitsluitend ten gebruike zijn van al de eigenaars van de onder artikel 8k vermelde appartementen.

l) Gemeenschappelijke elementen tussen twee eigendommen
De muren of andere elementen die twee kavels scheiden, voor zover zij niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw, worden beschouwd als gemeenschappelijke elementen tussen twee eigendommen.

Artikel 9: forfaitair karakter van de aandelen in mede-eigendom
De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake hiervoor zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben.
Zij zijn forfaitair vastgesteld.
Zij mogen niet gewijzigd worden onder voorbehoud van hetgeen verder vermeld staat.

Hoofdstuk 3: Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en gemeenschappelijke zaken

Sectie 1: Privatieve zaken

Artikel 10: Beginsel
De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectieve kavels binnen de grenzen door het huidig reglement en door de wetten gevestigd.

Artikel 11: Afstand van een gedeelte van een kavel
Het is de eigenaars verboden een deel van een kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaars zijn van het gebouw. De kelders kunnen vrij onder mede-eigenaars afgestaan worden.

Artikel 12: Samenvoeging en/of splitsing van twee of meer kavels of van een kavel of een gedeelte van andere kavels, splitsing van samengevoegde kavels.

a) Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel die aan dezelfde eigenaar toebehoren mogen samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 14 §1.
   Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de Naamloze Vennootschap, zal de procedure van artikel 14§1 niet moeten gevolgd worden.
   Indien één of meer kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze kavels samengeteld worden.
b) Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meer kavels, zal door de eigenaar ervan terug mogen gesplitst worden , mits zich te schikken naar artikel 14 § 1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) en zonder meer kavels tot stand te mogen brengen dan oorspronkelijk voorzien.
c) Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen verbonden aan de kavel die gesplitst wordt forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeelten als volgt:

$$\frac{\text{Oppervlakte kavel}}{\text{Oppervlakte deel kavel}} = \text{aandeel kavel} \quad x$$

Artikel 13: Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen
§1 Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen . Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de eventuele rolluiken en zonneblinden, de vensterruiten aan de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.
§2 Het is de eigenaar verboden, na de aanvaarding van hun studio of appartement de verwarmingstoestellen die gevoegd worden door de gemeenschappelijke centrale verwarming te veranderen of te verwijderen zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de syndicus, die in voorkomend geval zal zorgen voor de nodige aanpassingen onder meet wat betreft de bijdrage in de verwarmingskosten.
§3 De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder § 1 en §2 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.
§4 De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, boodschappenkastjes, aan de bellen, in de liften en op de kelderdeuren worden aangebracht moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen , eventueel

aangebracht op de autoboxen en voor de naamplaten van vrije beroepen en / of kantoren die zullen mogen geplaatst worden op een door de architect aan te duiden plaats.
§5 Indien de vensters van de appartementen afgeschermd worden zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten.
Indien aan de vensters van de appartementen, studio's of kantoren zonneblinden en / of zonneschermen worden geplaatst zullen deze van eenzelfde kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren. In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden.
§6 De bewoners van de studio's of appartementen mogen aan hun vensters of op hun terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen. Zijn echter wel toegelaten de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel.

Artikel 14: Werken aan privatieve delen
§1. Wanneer werken aan privatieve delen, de stevigheid van de gemene zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen , is de eigenaar verplicht de zaakvoerder hiervan in kennis te stellen en hem de plans van de vooropgezette werken voor te leggen. De zaakvoerder zal alsdan de zaken voorleggen aan de architect van het gebouw. Deze architect zal verslag uitbrengen bij de syndicus van het gebouw. De syndicus of de algemene vergadering zal beslissen of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden.
In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering van de werken teweeggebracht.
§ 2. Wanneer eigenaars nalaten noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en door hun niets doen de andere loten of het gemeenschappelijk goed aan schade of ge1ijk welk ander nadeel bloot te stellen heeft de zaakvoerder alle machten om ambtshalve tot de dringende herstellingen in hun privatieve lokalen te doen overgaan.

Artikel 15: verhuring
§1. De appartementen en de garages mogen slechte in huur gegeven worden aan eerbare en vermogende personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.
§2. De verhuring van delen van een lot is verboden.
§3. De eigenaars zijn er toe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 23 van huidig reglement in de huurcontracten , die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten aan te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die er aan zouden gebracht worden evenals de instructies gegeven door en de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hun zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.
§ 4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de buren, voldoende te verzekeren.
§ 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de zaakvoerder, indien deze het noodzakelijk acht, een kopij van hun huurcelen betreffende hun eigendom over te maken.
Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen voorzien onder § 3.

§ 6. Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van het charterboek van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de zaakvoerder gedaan, er toe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 16: Wijze van gebruik

§ 1 De appartementen zijn bestemd tot privé woning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen.

De hiervoor gegeven toelating er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen, is onderworpen aan de voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De appartementen die aangewend worden tot privé woning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement. Indien het betrokken appartement bewoond wordt door een groter aantal personen en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan in afwachting dat een einde wordt gesteld aan deze toestand deze vergoeding eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering van het gebouw en lastens de bewoner van het appartement gelegd worden.

Indien op een verdieping slechts één persoon eigenaar is voor de twee appartementen mag de eigenaar van deze appartementen op zijn kosten de liftuitgang en de trapdeur op zijn niveau laten voorzien van een slot. Alleszins zal alsdan de verlichting van de hall op zijn privaat meter dienen te worden aangesloten.

§2 Volgende vrije beroepen mogen op de verdiepingen in het gebouw niet worden uitgeoefend: dierenarts en radioloog.

§3. Huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken of anderszins). Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot € 3 kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing. De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in vermindering gebracht worden op de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming weg te halen.

§4 Het gebruik van de autoboxen, zowel deze onder het hoofdgebouw als deze in het achtergelegen garagegebouw wordt beheerd door volgende bepalingen:

De autoboxen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. Het is ten strengste verboden in de autoboxen:

- benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden behoudens in geval van overmacht.

De eigenaars zijn verplicht hun autobox in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Het is verboden op de toeritten en de open ruimten voor en achter de garage te parkeren;

-kinderen te laten spelen

- met fietsen, moto's enzovoort, rond te rijden;
- er fietsen of kinderwagens te plaatsen, tenzij in de daartoe bestemde bergplaats;

-dieren te laten rondlopen;

-gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende yerwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;
-de motoren nutteloos te laten draaien;
- olie of benzine te laten ontsnappen of te verbranden.
De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garage zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden , hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden teneinde alle ongevallen te voorkomen.
§ 5 Het gebruik van de fietsenbergplaatsen wordt onderworpen aan de volgende bepalingen:
-de nodige omzichtigheid dient in acht te worden genomen teneinde ongevallen te vermijden
-de kinderwagens, de fietsen en dergelijke dienen ordelijk te worden gerangschikt
-de gebruikers van de fietsenbergplaatsen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden wie het ook moge weze.
§6 De kokers voor huisvuil
De kokers voor huisvuil mogen niet voor brandbare of ontplofbare stoffen, noch voor vloeistoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk of hard papier, magazines en kranten, bloemenafval, kerstbomen, flessen en in het algemeen, geen voorwerpen inwerpen, die de kokers zouden kunnen doen verstoppen of beschadigen. As en stofzuigerstof dienen vooreerst goed ingepakt te worden.

Artikel 17: Veiligheid
Elektriciteits en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom en gasleverende maatschappijen. De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Artikel 18: Rust
De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen. De elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anitparasiet apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden. Telefxapparaten of andere toestellen voor televerbindingen zullen zodanig moeten uitgerust en/of opgesteld worden dat daarvoor geen de minste hinder voor de mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw kan bestaan.
Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden vlugschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat er verband mee houdt.

Artikel 19: Vrije toegang tot de privatieve lokalen:
Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen. Zij moeten eveneens zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden binnen de kortst mogelijke termijn. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zoals bijvoorbeeld in de kelders zouden bevinden.

Sectie 2: Gemeenschappelijke zaken

Artikel 20: Beginsel
De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.
De mede-eigenaars moeten van het gemeen domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met deze principes, het feit voor een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de halls, trappen, bordessen en gemene gangen te verhinderen; er huishoudelijke werken uit te voeren zoals het borstelen van tapijten, beddengoed en klederen, uithangen van linnen, kuisen van meubelen of apparaten, borstelen van schoenen.
Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het huishoudelijk reglement dat niet van zakenrechtelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der mede-eigenaars zal worden opgesteld.
In de tochthall of in de lifthall zal geen enkel voorwerp, door wie ook, mogen geplaatst worden, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de verdiepingen. Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht worden.

Artikel 21: Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen
Bij afwijking van artikel 20 mogen de eigenaars onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid normale wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken die zich binnen hun lokalen bevinden en niet van buiten uit zichtbaar zijn.

Artikel 22: Werken van onderhoud en herstelling
§1 De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 §1 en 2, gebeuren door de zorgen van de syndicus, onder toezicht van voorzitter van de algemene vergadering.
§2 De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 §1, het reinigen van de vensters en de aluminiumdelen van de gevel, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie en de liften, enz. moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de algemene vergadering van het gebouw.
§3 Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering betwist worden.

Artikel 23: Uitzicht van het gebouw
§1 De syndicus bepaalt de plaats in de tochthallen van het gebouw en op de gevel, waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van de kavels mogen aangebracht worden. Deze aanplakbrieven mogen eveneens de vensters aangebracht worden van de te huur of te koop gestelde kavel.
§2 Het plaatsen op het dak van privé antennes voor radio en televisie is verboden. Enkel een gemeenschappelijke antenne zal op het dak mogen geplaatst worden indien de algemene vergadering van mede-eigenaars daartoe besluit en overigens op de uitsluitende kosten van diegenen die er op wensen aan te sluiten wat betreft de opstelling en het onderhoud ervan.
Indien nochtans in één der kantoren gebruik zou gemaakt worden van een telexapparaat of van een ander toestel voor televerbindingen zal de eigenaar hiervan op eigen kosten en risico een eigen installatie mogen oprichten op het dak op een door de architect van het gebouw aan te duiden plaats.

Artikel 24: Schade aan de mede-eigenaars veroorzaakt
De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, gedragen, in verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 25: Verhaal tussen de mede-eigenaars
Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om hetzij een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar veroorzaakt. Te dien einde zijn de mede-eigenaars ertoe gerechtigd, eigenmachtig op te treden , ingeval de gemeenschap nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoekschrift, dat de benadeelde mede-eigenaar bij aangetekende brief aan de syndicus heeft gericht.

Hoofdstuk IV: Gemeenschappelijke lasten en inkomsten

Sectie 1. Lasten.

Artikel 26: Opsomming van de lasten –verhoging van de lasten
§1 De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

a) In verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle andere schulden, kosten en lasten gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.
b) Om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak. In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

§2 Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door toedoen, schuld of nalatigheid van een of meer mede-eigenaars, of, wat de verzekeringspremies betreft door een verhoogd risico in hoofde van één of meer mede-eigenaars zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van deze die er de oorzaak van zijn.

Artikel 27: Verdeling van de lasten
§1 Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid
Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen worden de lasten van de zaken die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid verdeeld tussen al de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2(totaal tienduizend eenheden). Dit geldt onder andere voor de verzekeringspremies.

§2 lasten betreffende de particuliere onverdeeldheden

a. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 1 gedragen door al de mede-eigenaars van het hoofdgebouw, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (9582/9582sten).

b. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 2 gedragen door al de mede-eigenaars van de achter het hoofdgebouw gelegen autoboxen in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (418/418den).
c. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 3 gedragen door al de mede-eigenaars van de autoboxen gelegen aan de achterzijde onder het hoofdgebouw en in het achtergelegen garagegebouw, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (850/850sten).
d. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 4 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen type A B D, de studio's C en de dak studio's type B C D van het hoofdgebouw, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (3464/3464sten).
e. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 5 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen type E F G H J K en de dak studio's type E F G H J in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (5238/5238sten).
f. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 6 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen type A en B en de dak studio type B in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (1840/1840sten).
g. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 7 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen en dak studio's type C en D het hoofdgebouw, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (1624/1624sten).
h. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 8 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen en van de dak studio's type E en F, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (1774/1774sten).
i. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 9 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen en de dak studio's type G en H van het hoofdgebouw, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (1764/1764sten).
j. Onder voorbehoud van wat hierna bepaald zal worden onder artikel 28 worden de lasten van de particuliere onverdeeldheid 10 gedragen door al de mede-eigenaars van de appartementen type J en K en van de dak studio type J het hoofdgebouw, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (1700/1700sten).

Artikel 28: Verdeling van bepaalde lasten
§1 Kosten van centrale verwarming en verbruik van warm water
Bij afwijking van het principe van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden de kosten van centrale verwarming en het warmwaterverbruik verdeeld tussen de mede-eigenaars van de appartementen, studio's en dak studio's ieder binnen de eigen particuliere onverdeeldheid zoals hierna omschreven:

a) De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, water en elektriciteitsverbruik van de installatie vallen ten laste van de mede-eigenaars, de particuliere onverdeeldheid 4 en 5 eb worden binnen de respectieve particuliere onverdeeldheden onderling verdeeld op basis van de eenheden toegekend aan elke kavel (3464/3464sten voor particuliere onverdeeldheid 4 en 5238/5238sten voor particuliere onverdeeldheid 5)

b) De kosten voor verbruik van brandstof:
-dertig ten honderd worden gedragen door de mede-eigenaars binnen de particuliere onverdeeldheden 4 en 5 ter vergoeding van het warmteverlies door de leidingen en het dak, alsmede voor de verwarming der gemene delen en het warmwaterverbruik.
De bijdrage van iedere mede-eigenaar wordt binnen de respectieve particuliere onverdeeldheid vastgesteld op basis van de eenheden toegekend aan zijn kavel. (totaal 3464/3464sten voor particuliere onverdeeldheid 4 en 5238/5238sten voor particuliere onverdeeldheid 5)
Zeventig ten honderd volgens de aanduiding der caloriemeters op de radiatoren in het gebouw geplaatst. De opname en de definitieve verdeling over de verschillende kavels zal respectievelijk voor de particuliere onverdeeldheden 4 en 5 jaarlijks geschieden door een gespecialiseerde firma op kosten van de betrokken eigenaars. Vermits de definitieve verdeling van deze zeventig ten honderd brandstof slechts jaarlijks zal geschieden, zal in de voorafgaande trimesteriële afrekeningen van de syndicus, deze zeventig ten honderd voorlopig verdeeld worden zoals de kosten vermeld onder § 1 hiervoor. Deze voorlopige verdeling wordt dan rechtgezet in de trimesteriële afrekening van de syndicus waarin de definitieve verdeling wordt opgenomen.
Teneinde te vermijden dat ingevolge het onbewoond zijn van een kavel het verbruik in de aangrenzende kavels zou verhogen, verbinden de mede-eigenaars van het gebouw zich onderling, in hun lokalen, steeds een minimumtemperatuur van 15°C te voorzien, zelfs indien hun lokalen onbewoond of niet gebruikt moesten zijn.

§2 Fietsenbergplaatsen
De kosten van oprichting, onderhoud en herstelling van de eventuele inrichting voor het hangen of stallen van fietsen in de daartoe bestemde bergplaatsen worden gedragen door de mede-eigenaars van de appartementen, studio's en dak studio's der particuliere onverdeeldheid waaronder deze ressorteren.
Zij zullen ook instaan voor de zindelijkheid en het ordelijk rangschikken der fietsen, bromfietsen en kinderwagens. Tevens zullen zij bijdragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de toegangsdeur.

§3 Reinigingskosten
De reinigingskosten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden gedragen door de mede-eigenaars van de particuliere onverdeeldheid waartoe de gemeenschappelijke delen behoren. Zo wordt de schoonmaak van de verschillende inkommen, lifthalls, trapzalen, enz. die gebeurt op initiatief en op de wijze bepaald door de voorzitter van de betrokken particuliere onverdeeldheid, uitsluitend door de mede-eigenaars van deze particuliere onverdeeldheid vergoed.
De schoonmaak en het onderhoud van de garage opritten aan de voorzijde van het gebouw dienen te gebeuren door de zorgen van de eigenaars van de daaraan palende boxen.
De eigenaars van de achter het gebouw gelegen garageboxen, zowel deze onder het hoofdgebouw als in het achtergelegen garagegebouw, zullen hunnerzijds dienen in te staan voor de schoonmaak en het onderhoud van de toeritten en de achterkoer. Indien hiertoe een beroep zou worden gedaan op de werkvrouw van het gebouw, dan dient zulks te gebeuren op basis van een afzonderlijke overeenkomst.
De onkosten van de eventuele beplanting van de voortuin, dienen te worden gedragen door de mede-eigenaars van de particuliere onverdeeldheid 1.

§4 Kosten van onderhoud en herstelling van de terrassen op de dak verdieping
De uitgaven van onderhoud en herstelling in verband met de waterdichtheid van de dakterrassen, worden forfaitair verdeeld als volgt:

- 1/3 van de kosten wordt gedragen door de betrokken eigenaars van de terrassen
- 2/3 van de kosten wordt gedragen door de eigenaars der studio's en appartementen , in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in artikel 2. De kosten betreffende de bekleding van de terrassen vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van deze terrassen, aangezien de bekleding privatief is.

§5 Werken aan privatieve zaken uitgevoerd door de syndicus
De lasten veroorzaakt door werken aan privatieve zaken uitgevoerd door de zorgen van de syndicus worden enkel verdeeld over de kavels die er het voorwerp van uitgemaakt hebben volgens de belangrijkheid dezer lasten ten opzichte van elke kavel afzonderlijk.

Artikel 29: Voldoening van gemeenschappelijke lasten

A. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag in de hierna volgende tabel is vastgesteld volgens de aard van de kavel.
   De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgemaakt.
   De onkosten moeten binnen de 14 dagen, na het toesturen van de afrekening betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.
   De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan met zich; deze kan alleen door de algemene vergadering worden gegeven.
   De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven.
   Indien de vooropgestelde provisies onvoldoende mochten blijken, kan het bedrag ervan worden aangepast op initiatief van de syndicus en mits goedkeuring door de algemene vergadering.

B. Tot dekking van de buitengewone uitgaven wordt een reservefonds aangelegd. Daartoe stort iedere eigenaar een maandelijkse bijdrage waarvan het bedrag wordt bepaald in de algemene vergadering. Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn driemaandelijkse afrekening.

Artikel 30: Onverdeeldheid –vruchtgebruik
Ingeval van onverdeeldheid van de mede-eigendom van een lot, van de verbrokkeling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidair en onverdeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot dit lot, zonder voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 31: Overdacht van een kavel:
Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden van het overlijden, aan de zaakvoerder hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen door een attest of te leveren door een notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt op te houden ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de zaakvoerder er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde. Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaars de datum van de overdracht en de datum voorzien voor de bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven.
Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk ingeval van overdracht voortspruitende uit een particulier legaat.

§2. Ingeval van overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel is de nieuwe eigenaar tegenover de mede-eigenaars gehouden tot de betaling van de sommen die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering, en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld.
De vorige mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die voor de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de mede-eigendom gestort werden, niet terugeisen. De provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven en de bijdragen voor het reservefonds mogen door de vorige eigenaar slechts teruggevorderd worden nadat deze bedragen integraal door de nieuwe eigenaar aan de syndicus werden gestort.
Elke overdracht moet binnen de maand van haar datum, aan de zaakvoerder, door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven betekend worden.
Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening moet de zaakvoerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de mede-eigendom betaald worden, doen kennen.
Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn is de nieuwe mede-eigenaar tegenover de mede-eigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige eigenaar vallen.
Indien de betekening van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen hiervoren vermeld zijn de oude en de nieuwe mede-eigenaar solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.

Artikel 32: Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten
1. Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie door de zaakvoerder gevraagd te storten, of hun aandelen in de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering die hun bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd werd, beschikt de zaakvoerder over de dwangmaatregelen, vermeld onder § 2. hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de raad van mede-eigendom.
Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.
2.Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de zaakvoerder gemachtigd :
a) de in gebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen;
b) persoonlijk de huishuren toekomende aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatst genoemde verschuldigde bedragen, te innen; contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan aan de zaakvoerder door elk van de mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de zaakvoerder kwijting geeft.
c) van al de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.
3.Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de gemeenschap brengen van rechtswege intrest op tegen tien ten honderd ’s jaars, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake onder §1.

Artikel 33: Verhuring
Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de zaakvoerder en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

Sectie 2: Gemeenschappelijke baten

Artikel 34: Beginsel
De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom. De eigenaars van een particuliere onverdeeldheid zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoelde onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel erin.
Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

Hoofdstuk 5: Verzekeringen

Sectie 1: Algemene bepalingen

Artikel 35: Beginselen
De verzekering kan tot voorwerp hebben:

a) Het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn
b) De burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het door de gemeenschap aangesteld personeel

Artikel 36: gedekte risico's- verzekerde belangen
De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.
Deze bedragen zullen aan een indexatie clausule onderworpen worden.
Buiten de in sectie 2 en 3 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd onder andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 37: Vertegenwoordiging van de eigenaard-onderschrijving van de polissen
§1 Ten opzichte van de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de mede-eigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering blijk te geven. De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de mede-eigenaars en geeft er kwijting over.

Artikel 38: betaling der premies-extra premies
De premies van de verzekeringscontracten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven worden tot de algemene lasten gerekend waarin door alle mede-eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 2 is aangegeven, tenzij het reglement van mede-eigendom voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.
Indien, naar aanleiding van het door een medebewoner van het gebouw uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 39: polissen
Ieder der mede-eigenaars kan op zijn kosten aflevering vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.
Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het een verzekering betreft, waarvoor de premies of extra premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Sectie 2: Verzekering van het gebouw

Artikel 40: Te verzekeren risico's

§1 Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen waterschade wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.
De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.
De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, verbonden aan de respectieve delen.

§2 Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen en onder andere:

- Kosten van de opruimings- en/ of slopingswerken
- Inslag van bliksem
- Ontploffing door gas, damp en andere oorzaken
- Elektriciteitsrisico's
- Neerstorting van vliegtuigen
- Verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen
- Onbruikbaarheid van onroerende goederen
- Schade aan het verzekerd goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen

§3 De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte te gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§4 Wat hun onderlinge betrekkingen betreft verzaken de eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan. (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privatief is of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft).

§5 De eigenaars verplichten zich ertoe, te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.
Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.
Indien meer dan ¾ van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de mede-eigenaars alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het B.W.

§6 De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binnenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en privatieve delen.

Artikel 41: Aanvullende verzekering

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten , bij dezelfde verzekeraar, een aanvullende verzekering af te sluiten.
Deze aanvullende verzekering kan ondermeer dekken:

a) Bijkomende bedragen wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn of wanneer hij verbeteringen aan zijn privatieve kavel heeft aangebracht
b) Andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Artikel 42: Private roerende voorwerpen

Iedere bewoner moet op zijn kosten zijn inboedel voor een toereikend bedrag verzekeren tegen brand, waterschade en andere ondergeschikte gevaren, hiervoren vermeld.

Artikel 43: Uitkering der schadevergoedingen
De schadevergoedingen uitgekeerd krachtens de gemeenschappelijke polis worden door de syndicus ontvangen die er geldig kwijting over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de syndicus te geven, voor het storten van de vergoeding op een bepaalde instelling.
Onverminderd het in volgend hoofdstuk bepaalde geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus onder het toezicht van de algemene vergadering en de architect van het gebouw.
Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor de herstelling of heropbouw draagt iedere mede-eigenaar in het tekort bij, in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in artikel 2.
Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling of heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikel 49 en 50.

Artikel 44: Overschot of tekort aan schadevergoeding
Indien na herstelling van het beschadigde, een overschot of een tekort aanwezig blijkt te zijn, wordt dit overschot of dit tekort verrekend in de driemaandelijkse afrekening, in verhouding tot ieders aandeel in de mede-eigendom.

Sectie 3 Verzekering der burgerlijke verantwoordelijkheid
Artikel 45: Beginsel.
Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars afgesloten.
Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan :
a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappe1ijke en privatieve delen;
b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijstoestellen
0) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het burgerlijk wetboek, wegens het door de gemeenschap aangeworven personeel.
De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clausule te voorzien
" Worden als "derden' aangezien de eigenaars, de gebruikers te welken titel ook, de syndicus, de conciërge, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van " het gebouw."

Artikel 46: Schadegevallen - vergoedingen
De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt tot herstelling van de schade geleden door het slachtoffer. Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort door de syndicus met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk is voor de schade.

Hoofdstuk 6: Vernieling van het gebouw.

Artikel 47: Totale en gedeeltelijke vernieling van het gebouw
Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernield worden.
Voor het beoordelen van de vernieling komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking .
Gedeeltelijk is de vernieling die maximum de drie/vierden van het gebouw bereikt , de waarden van de grond niet medegerekend .

De graad van vernieling wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld.. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield werd en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een expert , wordt deze aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 48: Verplichting tot heropbouw.
Hoe hoog de graad van de vernieling ook moge wezen, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plans.
De algemene. vergadering kan echter binnen die vier maanden na het ongeval , besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn privatieve rechten. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectieve aandelen.

Artikel 49: bijdrage in de kosten van heropbouw
De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw in evenredigheid tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
De eigenaars verbinden zich er toe hun bijdragen te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingscontract . Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn, zal verhoogd worden met een intrest van tien ten honderd ‘s jaars. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artike150: Dwangmiddelen
Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te betalen, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden door alle rechtsmiddelen gedwongen worden. .
De in gebreke blijvende kan verplicht worden aan de mede-eigenaars, die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.
Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

Hoofdstuk 7: Beheer van de gemeenschap

Sectie 1 - Algemene Vergadering

Artikel 51: machten
De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.
Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 52:
De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel. Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de

persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 53: Convocatie
De bijeenroeping voor de algemene vergaderingen geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijke en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 54 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 54: Gewone jaarlijkse vergadering.

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben in de week van tweede of de derde maandag van de maand maart.

De jaarlijkse vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dingend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 53

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen wanneer minstens 1/5 van de eigenaars hierom verzoeken.

Artikel 55: Organisatie.
De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 56: Lastgeving.
Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Artikel 57: Meerderheden
De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
b) Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.
c) In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
   Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:
a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan
c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
f) Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 B.W.
g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 B.W. over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen

3° bij éénparigheid van de stemmen:
a) Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom
b) Over elke beslissing betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed
c) Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot de oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 58: Notulen
De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.
De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de beheerder gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld

Sectie 2 – Syndicus

Artikel 59: Syndicus
Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndicus, zijnde de BVBA BEHEER, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen Amerikalei 132 KBO 0403/761/510.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van maximum 3 jaar. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht

bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Artikel 60 : Opdracht van de syndicus
De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere :
a) waken over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid van gebouwen en garages.
b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren en hiervoor de nodige kontakten afsluiten en aankopen verrichten.
c) de herstellingen en werken, door de algemene vergadering bevolen, doen uitvoeren en deze bestellen die dringend of onontbeerlijk zijn.
d) de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap verzekeren.
e) driemaandelijks aan elke eigenaar zijn afzonderlijke rekening aanbieden, en jaarlijks aan de algemene vergadering de algemene rekeningen.
f) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde kopijen van af te leveren aan deze die er recht op hebben.
g) in naam van alle mede-eigenaars alle contracten voor rekening van de gemeenschap afsluiten, volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.
h) betwistingen met derden of mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringdheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen nemen.
i) de mede-eigendom in rechte vertegenwoordigen zowel als eiser als verweerder. te dien einde geeft elke mede-eigenaar door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en contractueel mandaat aan de syndicus in functie.
j) de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel bekendmaken, na betekening van de overdracht.

Artikel 61: Machten van de zaakvoerder
De zaakvoerder, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 62: Raad van mede-eigendom
De syndicus zal worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke andere opdracht of delegatie krijgen zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig halfjaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 63: Commissaris van de rekeningen
De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

Na hiertoe de nodige stukken vanwege de syndicus te hebben ontvangen, de door de syndicus gevoerde boekhouding te controleren en hiervan verslag uit te brengen op de algemene vergadering. De commissarissen kunnen op ieder ogenblik na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vooraf een omstandig schriftelijk verslag over te maken aan de mede-eigenaars en dit minstens veertien dagen voor de dag van de algemene vergadering.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars

ZEVENDE HOORDSTUK: VERSCHEIDENE BESCHIKKINGEN

Artikel 64 : Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen
§ 1. Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk statuut. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in het voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welke titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.
Huidig reglement ken niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden dat het volgens het geval bepaalt. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.
§ 2. Huidig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor niet vereist is. Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden van een lot, evenals in al de huurcelen, afgesloten met de huurders, opgelegd worden.

Artikel 65: Betwistingen
Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de syndicus, wordt het geschil beslecht door de algemene vergadering. De eigenaars die zich hierin niet kunnen vinden, dienen de zaak voor te leggen aan de bevoegde rechtbank die dient te beslissen.