

Christian HUYLEBROUCK, Notaris  
Burg. Venn. BVBA  
Ondernemingsnummer: 474.601.105.

**WIJZIGENDE BASISAKTE en WIJZIGEND HUISHOUDELIJK  
REGLEMENT.**

**Met maatschappelijke zetel te 1140 Evere,  
Genèvestraat 113-115  
46894**

HET JAAR TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Op 21 maart 2017

Voor ons, Meester Christian HUYLEBROUCK, notaris met  
standplaats te 1000 Brussel Régentlaan 24.

ZIJN VERSCHENEN:

**De Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie  
ARIZONA en NEVADA**, gelegen te 1140 Evere, Genèvestraat  
113-115, ondernemingsnummer: 0834.283.835., met als  
syndicus de bvba '7SYNDIC', met maatschappelijke zetel te  
1000 Brussel, Brabançonnellaan 1, ingeschreven bij de  
Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer  
0841.051.168, hier vertegenwoordigd, in overeenstemming  
met de statuten, door zijn zaakvoerder, benoemd in deze  
functie door een beslissing van de Bijzondere Algemene  
Vergadering van 4 juni 2013, waarvan kopie in bijlage.

Hierna 'de comparant' genoemd.

**VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.**

De comparant verklaart voorafgaand het volgende:

- dat het gebouw gelegen te Evere, Genèvestraat 113-115, hierna uitvoeriger beschreven, onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom werd geplaatst volgens de bepalingen van de basisakte ontvangen door Notaris André Ingeveld, te Elsene, op 22 februari 1972, overgeschreven;
- dat de nieuwe wet betreffende de mede-eigendom van twee juni tweeduizend en tien, van kracht geworden op één september tweeduizend en tien, oplegt dat de basisakten die opgesteld werden vóór de inwerkingtreding van deze wet aangepast worden aan de nieuwe toepasselijke wettelijke bepalingen.
- dat bij een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van 21 maart 2017 besloten werd over te gaan tot de wijziging van het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement.
- dat bij een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van 21 maart 2017 onderhavig ontwerp, dat sindsdien geen enkele wijziging meer onderging, in overeenstemming met de voormelde wet werd goedgekeurd met een meerderheid van minstens 4/5, en bevestigd werd dat de voormelde syndicus bevoegd is om onderhavige akte te

ondertekenen.

### **DIT UITEENGEZET ZIJNDE**

De comparant verklaart van ons te verlangen dat we authentiek akte nemen van het feit dat de bepalingen met betrekking tot het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement vervat in de voormelde basisakte ontvangen door Notaris André Ingeveld, te Elsene, op 22 februari 1972, vervangen worden door de volgende bepalingen, die letterlijk als volgt worden overgenomen:

### **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **HOOFDSTUK I**

#### **I.- ALGEMENE UITEENZETTING**

##### **Artikel 1.- Definitie en reikwijdte**

Onderhavig reglement van mede-eigendom omvat meer bepaald:

- De beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen,
- de gemotiveerde criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de kosten,
- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de reikwijdte van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de verlenging van zijn mandaat en de eventuele opzegging van zijn contract, evenals de verplichtingen die voortvloeien uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van twee weken gedurende dewelke de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De bepalingen die eruit kunnen voortvloeien zijn geboden voor alle mede-eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, zowel nu als in de toekomst; ze zijn bijgevolg onveranderlijk en mogen enkel gewijzigd worden in overeenstemming met de meerderheden voorzien bij wet en onderhavig reglement; ze zullen tegengeworpen kunnen worden aan derden door de overschrijving van onderhavige statuten op het kantoor van de bevoegde hypotheekbewaarder.

Deze bepalingen kunnen ook tegengeworpen worden door diegenen aan wie ze tegenwerpbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom volgens de hierna voorziene voorwaarden.

#### **HOOFDSTUK II.- BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN Plichten VAN ELKE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

##### **Artikel 2.- Bestemming van de privatieve kavels**

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als

woning of als woning voor de uitoefening van een vrij beroep, en zelfs uitsluitend voor de uitoefening van een vrij beroep.

Een handelaar mag in zijn appartement een louter administratief kantoor hebben, een bankkantoor of een vennootschap waarvan het maatschappelijk doel overeenkomstig is met de uitoefening van een vrij beroep. Zo zijn bijvoorbeeld ook studiebureaus, technische bureaus toegelaten.

In geval van de vestiging van een bank in het gebouw, zal er een rechtstreekse toegang naar buiten gecreëerd worden.

Maar de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een dergelijk bureau mag nooit het genot van de andere bewoners van het gebouw verstoren door lawaai, geur of anders.

Mocht dit gebruik bovendien een intensief en abnormaal gebruik van bepaalde gemeenschappelijke delen veroorzaken, dan zal de uitoefenaar van het vrije beroep of de houder van het bureau met het bestuur tot een overeenkomst moeten komen om aan de hand van een forfait de vergoeding te bepalen die aan de algemene of speciale gemeenschap verschuldigd is voor dit intensieve gebruik, in de mate dat dit het normale gebruik overschrijdt.

### **Artikel 3.- Genot van de privatieve delen**

#### **a) Principes**

Elke mede-eigenaar en bewoner heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privélokalen binnen de beperkingen bepaald door onderhavig reglement en het huishoudelijk reglement en op voorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners en dat er niets wordt gedaan dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in het gedrang kan brengen.

Iedereen mag naar eigen goeddunken de interne verdeling van zijn appartement wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid, ten aanzien van de verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die er het gevolg van zijn, voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Het is voor de eigenaars verboden om zelfs binnen hun privatieve lokalen wijzigen uit te voeren aan de gemene zaken, behoudens uitzonderingen.

Elke eigenaar kan door de voltallige algemene vergadering van het vastgoedcomplex en middels vergunningen van de bevoegde administratieve autoriteiten gemachtigd worden om in de scheidingsmuren van elke Residentie openingen te maken om de lokalen waarvan hij eigenaar is en die zich in verschillende residenties bevinden met elkaar te verbinden, maar op voorwaarde dat de kokers gerespecteerd worden en de stevigheid van het

gebouw niet in het gedrang komt.

De vergadering kan haar goedkeuring doen afhangen van bijzondere voorwaarden.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw altijd als woonruimte benutten in overeenstemming met het juridische begrip van 'goede huisvader'.

De bewoners moeten erop toezien dat de rust in het gebouw op geen enkel moment wordt verstoord door hen, door personen tot hun dienst, door hun huurder of door hun bezoekers.

Er mag geen abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio's televisies en muziekinstallaties zijn toegelaten. De bewoners zijn er echter toe gehouden te vermijden dat deze toestellen de andere bewoners van het gebouw storen.

Ze moeten gebruikmaken van gepaste huishoudtoestellen. Als in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die interferentie veroorzaken, dan moeten de toestellen uitgerust worden met voorzieningen die deze interferentie beperken, om de radio- of televisieontvangst niet te verstoren.

Er mag geen enkele motor geïnstalleerd worden in de privatieve delen, met uitzondering van kleine motoren die huishoudtoestellen aandrijven.

#### b) Toegang tot het dak

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en de herstelling van het dak. Er mag op het dak geen enkel voorwerp opgeborgen worden, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering die beslist bij een 3/4 meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### c) Interne verdeling van de lokalen

Iedereen mag naar eigen goeddunken de interne verdeling van zijn lokalen wijzigen, maar met de schriftelijke goedkeuring van een door de syndicus erkende architect en op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van verzakkingen, beschadigingen en andere voorvallen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere eigenaars.

Het is voor de eigenaars en bewoners verboden om zelfs binnen hun privélokalen wijzigingen aan te brengen aan de gemene zaken zonder het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij een 3/4 meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### d) Bijzondere installaties

De eigenaars mogen ontvangstposten voor draadloze telefonie of televisie plaatsen, maar ze moeten daarbij

het huishoudelijk reglement naleven.

Het belsignaal van de telefoon moet zo ingesteld worden dat de bewoners van de aangrenzende privatieve lokalen er geen last van hebben. De kabels mogen niet over de gevels van het gebouw lopen.

Er is kabeltelevisie geïnstalleerd. Enkel de hiertoe voorziene leidingen mogen gebruikt worden. In geval van gebruik moeten de mede-eigenaars zich verplicht aansluiten op dit systeem met uitsluiting van elke privé-installatie van hetzelfde genre, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten voor het onderhoud en de vernieuwing van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het gebouw, zelfs als bepaalde eigenaars er geen gebruik van maken.

Het is toegelaten een privéantenne te installeren op het dak voor zover vooraf de volgende voorwaarden nageleefd worden:

1° een schriftelijke aanvraag indienen bij het gemeentebestuur en een kopie van het antwoord bezorgen aan de syndicus;

2° een schriftelijke aanvraag indienen bij de syndicus met voorlegging van een verzekeringsattest waarin verduidelijkt wordt dat deze antenne gedekt is voor alle schade die ze zou kunnen veroorzaken, en met vermelding van de gegevens van de erkende onderneming die werd gekozen om deze installatie uit te voeren;

3° een afspraak ter plaatse vastleggen met de syndicus en deze onderneming om te bepalen op welke manier en op welke datum het werk uitgevoerd zal worden;

4° aan de syndicus een borg van € 250 te betalen die teruggegeven wordt bij de verwijdering van de antenne en de herstelling van de locatie;

5° met de syndicus de installatie en de eventuele verwijdering van de installatie opleveren.

#### e) Betrekking - Verhuizing

De betrekking van de appartementen, de verhuizingen en het transport van meubels, zware voorwerpen en volumineuze voorwerpen moeten gebeuren volgens de aanwijzingen die moeten worden gevraagd aan de syndicus, die bovendien minstens vijf werkdagen op voorhand gewaarschuwd moet worden. Ze leiden tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Alle schade die wordt berokkend aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw zal aangerekend worden aan de mede-eigenaar die dit transport heeft laten uitvoeren.

#### f) Nietsdoen van een mede-eigenaar

Als een eigenaar nalaat vereiste werken uit te voeren aan zijn privatieve kavel en door zijn nietsdoen de andere privatieve kavels of de gemeenschappelijke delen blootstelt aan schade of eender welk nadeel, heeft de syndicus alle bevoegdheden om ambtshalve op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar dringende herstellingen te laten uitvoeren in zijn privatieve lokalen.

#### **Artikel 4.- Beperkingen van het genot van de privatieve delen**

##### a. Uitzicht - Stijl - Harmonie

Niets met betrekking tot de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs met betrekking tot de zaken die uitsluitend afhangen van de privatieve kavels, mag gewijzigd worden zonder dat hierover beslist is door de algemene vergadering bij een 3/4 meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars. Dat zal onder meer gelden voor de ramen, de relingen, de zonneblinden en de luiken en alle delen van het gebouw die van buitenaf zichtbaar zijn.

Maar het is altijd toegelaten om in de appartementen binnenblinden te plaatsen zonder het advies van de algemene vergadering te vragen. Deze blinden moeten echter pastelkleurig zijn, gaande van wit tot oker en grijs. Luiken en andere beschermingsvoorzieningen of tenten en buitenblinden mogen niet geplaatst worden zonder de uitdrukkelijke goedkeuring van de voltallige algemene vergadering van het gebouw. De kleur van zonnetenten moet oranje zijn.

De plaatsing van gordijnen is niet verplicht. Indien er echter gordijnen worden geplaatst, moeten deze verplicht in effen voile zijn, stijl half doorzichtige store, met een brede zoom onderaan en in het wit of eierschaalkleur.

Over de kleur van de verf voor de ingangsdeuren van de appartementen (aan de kant van de gemeenschappelijke delen) moet beslist worden door de algemene vergadering van elke Residentie, met een 3/4 meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars van de Residentie in kwestie.

De eigenaars en de bewoners mogen aan de ramen en op de balkons geen uithangborden, reclameborden, provisiekast, wasgoed en andere voorwerpen hangen, met uitzondering van de panelen die bestemd zijn voor de verkoop of de verhuur van het appartement. Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast en op de brievenbussen een plaatje aan te brengen met het model dat is goedgekeurd door de vergadering van elke Residentie, met vermelding van de naam van de bewoner en zijn beroep.

In geval van de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw, of een vergelijkbare activiteit, en als er

voor de uitoefening van het beroep of de activiteit een plaatje moet worden aangebracht met bepaalde gegevens zoals de raadplegingsuren, dan zullen deze plaatjes beperkte afmetingen hebben en moet het model ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Raad van mede-eigendom, die ook zal beslissen over hun plaats.

#### b. Vuilniscontainers

De aankoop van deze containers ,volgens het door het gemeentebestuur voorgeschreven model, zal gebeuren door de syndicus en de kosten die eruit voortvloeien, vormen een algemene gemeenschappelijke uitgave.

#### c. Scheiding van de terrassen

Deze scheidingen zijn verwijderbaar in opdracht van de Brandweerdienst en moeten verwijderbaar blijven om in geval van brand de doorgang van het ene appartement naar het andere mogelijk te maken.

Deze instructie geldt van de eerste tot de elfde verdieping. Op de twaalfde verdieping zijn deze scheidingen vast.

#### d. Daken

De toegang tot de daken is verboden, behalve in geval van werken of brand. Het dak dat de elfde verdieping bedekt is toegankelijk via de overlopen tussen de elfde en de twaalfde verdieping. Dit dak heeft geen reling.

#### e. Onderhoud van de afvoeren

Het is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan het onderhoud van de afvoeren, die minstens drie keer per jaar volledig schoongemaakt moeten worden, met inbegrip van de controleputten, de sterfputten enz.

De sterfputten met korf, de slibputten en de schuimkamers moeten maandelijks onderhouden worden.

De zuigkorven en de trechters moeten net zoals de daken van het gebouw minstens twee keer per jaar schoongemaakt worden.

#### f. Schoonmaak van de privatieve terrassen

Het regenwater op de terrassen wordt afgevoerd naar buiten; het is dus formeel verboden de terrassen schoon te maken met veelvloedig water.

#### g. Afzuigkappen van de keukens

Het is noodzakelijk de filters van de afzuigkappen ten gepaste tijde schoon te maken en te vervangen om de afzetting van vet in de leidingen te vermijden (brandgevaar).

#### h. Garages

Het luik van de nooduitgang moet minstens om de drie maanden onderhouden worden op kosten van de mede-eigendom.

De doorgangen en manoeuvreerruimtes moeten altijd volledig vrij blijven.

Op de autowasplaats mag enkel een voertuig

geparkeerd worden tijdens de duur van het wassen.

De Raad van mede-eigendom zal indien nodig het reglement voor het gebruik van deze plaats bepalen.

Er is een belasting van twintig ton voorzien voor de berijdbare externe toegangen en parkings.

#### i. Gebruik van de autostaanplaatsen en privéboxen

De autostaanplaatsen mogen niet gebruikt worden voor de opslag van goederen, meubelen enz.

Ze zijn enkel bestemd om er wagens voor personenvervoer, bestelwagens en wagens voor gemengd gebruik, zoals stationcars, te parkeren.

De plaatsing van een hangkast op één meter twintig centimeter van de grond (onderkant van de kast) is toegelaten. Deze kast moet de volgende afmetingen hebben: breedte: één meter vijftig centimeter; hoogte: één meter; diepte: vijfendertig centimeter. Ze moet de lijn van de autostaanplaats volgen en in het wit geschilderd worden. Elk ander type van kast is verboden.

Zowel op de autostaanplaatsen als in de privéboxen is het verboden ontvlambaar materiaal op te slaan.

De autostaanplaatsen of boxen mogen verkocht worden aan personen die geen eigenaars zijn van appartementen in het gebouw. Ze mogen gebruikt worden door personen die noch eigenaars, noch bewoners van appartementen in het gebouw zijn, maar deze rechthebbenden moeten het reglement en de voorschriften van de basisakte strikt naleven.

#### j. Buitenparkings

De kopers hebben de mogelijkheid om op hun kosten een voorziening genre 'PARKEERBLOKKERING' (met slot vergrendelde draaipaal) te plaatsen van een uniek type dat bepaald moet worden door de syndicus. In dit geval zal deze voorziening beschouwd worden als een privaatief deel.

#### k. Bezoekersparkings

Ze zijn uitsluitend voorbehouden voor bezoekers vreemd aan het gebouw.

Vanaf eenentwintig uur zullen de bewoners van het gebouw echter de toelating hebben om hier hun eigen wagen te parkeren, en dit tot 's anderendaags om negen uur 's morgens. Deze clause kan echter gewijzigd worden door de algemene vergadering, die bij een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars.

De door de syndicus vertegenwoordigde vereniging van mede-eigenaars mag de bezoekersparkings verhuren, volgens de voorwaarden en modaliteiten voorgesteld door de syndicus en aanvaard bij een beslissing met een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars.

#### l. Lokalen voor fietsen-kinderwagens en motorstaanplaatsen

Motorvoertuigen zijn strikt verboden in de lokalen voor de fietsen-kinderwagens. Er is een speciale staanplaats voorbehouden voor de motoren. Dit verbod zal blijven gelden in het eventuele geval dat de motorstaanplaats geschrapt zou worden.

#### m.Liften

De liften moeten periodieke controles en onderhoudsbeurten krijgen.

Het gebruik van de liften wordt gereguleerd bij wet.

Voor alles wat niet opgenomen is in de wet, kunnen de algemene vergaderingen van elke Residentie beslissen bij een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars.

#### n.Verhuur

De mede-eigenaar mag zijn privaatieve eigendom verhuren; hij is als enige aansprakelijk voor zijn huurder en voor elke eventuele bewoner en heeft als enige recht op de stem die inherent is aan zijn hoedanigheid als mede-eigenaar, zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze hiertoe naar behoren schriftelijk wordt gemandateerd.

Er mag enkel verhuurd of bewoningstoestemming verleend worden aan personen met een onweerlegbare eerbaarheid.

De gesloten huurcontracten bevatten de verbintenis van de huurders om het gebouw te bewonen in overeenstemming met de voorschriften van onderhavig reglement en van het huishoudelijk reglement, waarvan ze erkennen kennis te hebben genomen.

Dezelfde verplichtingen gelden voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van het huurcontract.

De eigenaars moeten aan hun bewoners de verplichting opleggen om hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten aanzien van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens naar behoren te verzekeren.

De eigenaars zijn ertoe gehouden de syndicus op de hoogte te brengen van de verlening van een (persoonlijk of zakelijk) bewoningsrecht.

De syndicus zal de huurders en bewoners op de hoogte brengen van de wijzigingen aan onderhavig reglement en aan het huishoudelijk reglement, alsook van de instructies en de beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Indien onderhavige statuten niet worden nageleefd door een huurder, door zijn onderhuurder of cessionaris van het huurcontract of door elke andere bewoner, dan is de eigenaar ertoe gehouden, na een tweede waarschuwing gegeven door de syndicus, de ontbinding van het

huurcontract te vragen voor de bevoegde rechtbank - uitsluitend op kosten van de betrokken eigenaar. Indien de eigenaar nalaat de ontbinding van het huurcontract te vragen, is de syndicus gemachtigd om - uitsluitend op kosten van de eigenaar - het verzoek tot ontbinding in zijn naam en voor zijn rekening in te dienen.

#### o.Kelders

Een kelder kan enkel toebehoren aan een eigenaar van een appartement van één van de twee Residenties. Hij mag enkel verhuurd of toegewezen worden of dienen tot het genot van een eigenaar of bewoner van een appartement in het gebouw. Het feit dat een kelder zich bevindt in een andere Residentie dan die van het appartement waarvan deze kelder afhangt, heeft niet als gevolg dat de eigenaar van deze kelder verplicht wordt te delen in de speciale gemeenschappelijke kosten van de Residentie waar de kelder zich bevindt.

Hetzelfde geldt voor de eigenaars van autostaanplaatsen of boxen, die in dit opzicht niet delen in de speciale gemeenschappelijke kosten.

De kelders worden vanaf het begin toegewezen aan het appartement met hetzelfde nummer.

#### p.Verhuizing

Betrekkingen en verhuizingen moeten verplicht gebeuren via verhuisliften.

In geval van schade veroorzaakt door een verhuizer, hetzij aan de gevel, hetzij aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zullen de herstellingskosten rechtstreeks gefactureerd worden aan de eigenaar.

Verhuizingen via de liften zijn verboden.

Vrachtwagens zijn toegelaten op de parking en op de berijdbare inrit. De berijdbare inrit en de verkeerszone op de parkings moeten in alle omstandigheden vrij blijven (opgelegd door de Brandweerdienst).

#### q.Brandblussers

Volgens de voorschriften met betrekking tot de brandveiligheid moet op kosten van de algemene gemeenschap in de garage een brandblusser met poeder van zes kilo voorzien worden per schijf van tien wagens.

#### r.Brandwerende deuren

Om de voorschriften van de Brandweerdienst na te leven, moet erover gewaakt worden dat de brandwerende deuren altijd dicht zijn.

#### s.Dieren

De bewoners mogen, bij wijze van tolerantie, in het gebouw vissen, honden, katten, vogels en andere huisdieren houden, zolang ze worden gehouden overeenkomstig de wet en zonder overlast voor andere bewoners.

Indien het dier hinder veroorzaakt door lawaai, geur of anders, zou de tolerantie voor het dier in kwestie

ingetrokken kunnen worden bij beslissing van de algemene vergadering van het gebouw, die beslist met gewone meerderheid van stemmen.

Indien de tolerantie ingetrokken wordt, zal de niet-naleving van deze beslissing van de algemene vergadering voor de inbreukpleger leiden tot de betaling van een boete in overeenstemming met het huishoudelijk reglement, onverminderd de sancties die via gerechtelijke weg opgelegd kunnen worden.

#### **Artikel 5.- Verbodsbepalingen**

Er mogen in het gebouw geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke materialen opgeslagen worden.

Er is geen opslag van ontvlambare materialen toegelaten in het gebouw, behalve in geval van een uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering, behalve voor de opslag van brandstoffen die vereist zijn voor de verwarming van het gebouw.

Deze toelating moet gegeven worden door de Algemene Vergadering met een 3/4 meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars.

Zelfs als deze toelating wordt gegeven, moeten diegenen die voor persoonlijk gebruik dergelijke opslag willen, alleen de extra kosten dragen die eruit voortvloeien, zoals de premies voor aanvullende verzekeringen tegen risico's op brand en explosie voor de mede-eigenaars van het gebouw door de verergering van de risico's.

De auto's mogen enkel de brandstof bevatten van de normale tank voorzien door hun constructeur.

De bestuurders mogen hun toeters niet gebruiken in de gebouwen, noch hun motor laten draaien onder het voorwendsel van afstelling of anders.

Het is verboden een open uitlaat te gebruiken, olie te morsen op de vloer of rook te produceren.

's Nachts moet het binnenrijden van de auto's gebeuren met de nodige zorg om de slaap van de bewoners van het gebouw niet te verstoren.

De algemene of speciale gemeenschappelijke delen moeten te allen tijde vrij worden gehouden; er mag daar nooit eender wat geplaatst, gedeponeed of bevestigd worden.

Dit verbod geldt heel speciaal voor fietsen, kinderwagens of kinderspeelgoed, waarvoor in elke residentie een lokaal beschikbaar is dat bestemd is voor de opslag hiervan.

Tapijten en vloerkleden mogen niet uitgeklopt of uitgeschud worden in het gebouw. De bewoners moeten hiertoe aangewezen huishoudtoestellen gebruiken.

Er mogen in de gangen en op de gemeenschappelijke overlopen geen huishoudelijke werken verricht worden zoals tapijten, beddengoed, kleren of meubels schoonmaken, schoenen poetsen,...

## **Artikel 6.- Verbouwingen**

### Wijzigingen van de gemeenschappelijke delen.

Wijzigingswerken aan de algemene of speciale gemeenschappelijke delen mogen enkel uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de vergadering van mede-eigenaars, die beslist met een 3/4 meerderheid van de stemmen, die beslist en onder toezicht van de architect aangesteld door diezelfde vergadering die beslist met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de beslissingen die kunnen worden genomen door de syndicus.

Indien het gaat om het openbreken van buitenmuren of binnenmuren of de wijziging van de structuur in gewapend beton, mogen de werken enkel uitgevoerd worden onder toezicht van een architect of een ingenieur.

In alle gevallen zijn de erelonen die verschuldigd zijn aan de architect, ingenieur of technicus ten laste van de mede-eigenaar(s) die de werken laat (laten) uitvoeren.

Bovendien stelt de door de algemene vergadering gegeven goedkeuring de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet vrij van de directe of indirecte, voorziene of niet voorziene schade die deze werken zouden kunnen veroorzaken, zowel aan de privaatieve elementen als aan de gemeenschappelijke delen.

## **HOOFDSTUK III.- WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

### **Artikel 7.- Algemeenheden**

Elk van de mede-eigenaars zal voor zijn aandeel in de algemene of speciale gemeenschappelijke delen bijdragen in de kosten voor onderhoud en herstellingen of instandhouding, alsook in de administratieve kosten van de algemene of speciale gemeenschappelijke zaken, ongeacht de datum van oplevering of bewoning van zijn appartement of privaatief element.

### **Artikel 8.- Type van herstellingen en werken**

De kosten, de herstellingen en de werken worden onderverdeeld in drie categorieën:

- dringende kosten, herstellingen en werken;
- noodzakelijke maar niet dringende kosten, herstellingen en werken;
- kosten, herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn maar leiden tot verfraaiing of een verbetering.

### **Artikel 9.- Dringende kosten, herstellingen en werken**

De syndicus is gevolmachtigd om deze te laten uitvoeren, zonder hiervoor de goedkeuring te moeten vragen.

### **Artikel 10.- Noodzakelijke maar niet dringende kosten, herstellingen en werken**

Deze beslissingen zullen worden genomen door de leden van de Raad van mede-eigendom.

De Raad van mede-eigendom zal oordelen of een algemene vergadering vereist is om te besluiten tot de uitvoering van werken van deze categorie.

**Artikel 11.- Kosten, herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn maar leiden tot verfraaiing of een verbetering**

Deze werken moeten aangevraagd worden door eigenaars die samen minstens een kwart van de quotiteiten van het element in kwestie bezitten.

Hierover mag enkel worden beslist door de eigenaars die 9/10 bezitten van de stemmen van het element in kwestie. Tot deze werken kan echter beslist worden op een Algemeen Vergadering bij een 3/4 meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars. van het element in kwestie als de mede-eigenaars die stemmen voor de uitvoering van deze werken zich ertoe verbinden de kosten alleen te dragen.

Maar tot een wijziging aan het verwarmingssysteem kan beslist worden op een Algemeen Vergadering met een 3/4 meerderheid van de stemmen van de aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars.

, en deze wijziging zal verplicht zijn voor iedereen.

**Artikel 12.- Erfdienstbaarheden met betrekking tot de werken**

De mede-eigenaars moeten via hun (al dan niet bewoonde) privatieve kavels toegang verlenen voor alle controles, herstellingen, onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen.

Ze moeten ook toegang verlenen tot hun privatieve kavels, zonder enige vergoeding, aan architecten, aannemers en andere uitvoerders die vereiste herstellingen en werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen of aan de privatieve delen die eigendom zijn van andere mede-eigenaars, met dien verstande dat de werken snel en netjes uitgevoerd moeten worden.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang niet geëist worden tussen 1 juli en 31 augustus

Als de eigenaars of de bewoners afwezig zijn, moeten ze verplicht een sleutel van hun appartement bezorgen aan een lasthebber die woont in de agglomeratie waarin het gebouw zich bevindt, waarvan de naam en het adres gekend moeten zijn door de syndicus en de conciërge, zodat het appartement betreden kan worden mocht dit noodzakelijk zijn.

Iedereen die deze bepaling niet naleeft, zal alleen de extra kosten dragen die resulteren uit deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten zonder enige vergoeding de ongemakken dragen die resulteren uit de werken en herstellingen aan de algemene of speciale gemeenschappelijke delen waarover wordt beslist in overeenstemming met de regels hiervoor.

Op dezelfde manier moeten de mede-eigenaars tijdens de hele duur van de werken, zonder aanspraak te kunnen maken op een vergoeding, de ongemakken dragen van de tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten tijdens de werken aan de gemene of privatieve delen van het gebouw.

De uitvoerders mogen toegang hebben tot de delen waar de werken uitgevoerd moeten worden en de ten uitvoer te leggen materialen mogen dus, tijdens heel deze periode, getransporteerd worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Als een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus de plaatsing van een externe goederenlift eisen, met toegang van de arbeiders via ladder en toren.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zaken zullen strikt bepaald worden door de syndicus.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken is ertoe gehouden deze plaats en de omgeving in perfecte staat te herstellen; ingeval van tekortkoming, vanaf heden vastgesteld op maximum acht dagen, heeft de syndicus het recht van ambtswege te laten overgaan tot de vereiste werken op kosten van de mede-eigenaar in kwestie, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling vereist is.

### **Artikel 13.- Schoonmaak - Conciërge**

De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen en de verwijdering van het huisvuil worden verzekerd door de syndicus, in overeenstemming met de bevoegdheden en plichten die hem worden toegekend door de wet, onderhavig reglement van mede-eigendom en de administratieve instanties.

In het vastgoedcomplex is een conciërge gevestigd die belast is met het onderhoud van de twee Residenties.

Deze conciërge wordt gekozen door de syndicus. De syndicus kan de conciërge ontslaan, maar zal zich hiervoor vooraf wenden tot de Raad van mede-eigendom.

De conciërge hoeft enkel orders aan te nemen van de syndicus.

De syndicus is ertoe gehouden de conciërge te ontslaan als de algemene vergadering hiertoe beslist met gewone meerderheid van stemmen.

Indien de syndicus nalaat de conciërge te ontslaan, zal het ontslag betekend worden door de Voorzitter van de vergadering.

De conciërgewoning en de kelders die ervan afhangen zijn speciale gemeenschappelijke delen. Het salaris van de conciërge en de uitgaven met betrekking tot de conciërge (sociale zekerheid, verzekering enz.) zijn algemene gemeenschappelijke kosten.

De conciërgedienst zal alles omvatten dat gebruikelijk is in goed onderhouden woningen.

De conciërge moet meer bepaald:

1) de gemeenschappelijke delen, de trottoirs, de toegangszones, en meer bepaald die welke zich in de groenzone bevinden, in perfecte staat van netheid houden.

2) het huisvuil buitenzetten.

3) de ingangsdeuren sluiten op het uur dat hem door de syndicus wordt opgegeven, in voorkomend geval in opdracht van de Raad van mede-eigendom.

4) de pakjes en boodschappen in ontvangst nemen op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek van de betrokken personen.

5) met het oog op verkoop of verhuur, op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek van de eigenaar, een appartement en/of een garage laten bezoeken waarvan de sleutels hiertoe worden afgegeven aan de conciërge.

6) toezicht houden op en instaan voor het onderhoud van de centrale verwarming en de warmwaterverdeling, de syndicus op de hoogte brengen als er brandstof moet worden ingedaan of in geval van een slechte werking van gemeenschappelijke toestellen.

7) kleine onderhoudsherstellingen uitvoeren, de onderhoudsdienst van de liften of van de verwarming waarschuwen in geval van defect of slechte werking.

8) toezicht houden op de in- en uitgangen.

9) in het algemeen alles doen wat de syndicus hem vraagt voor de algemene dienst van het gebouw.

De conciërge geniet van huisvesting, verlichting en verwarming in de hiertoe voorziene lokalen op kosten van de mede-eigendom.

Hij mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners en hij mag geen werken uitvoeren in de privatieve delen.

Zijn partner mag in het gebouw geen enkel beroep uitoefenen.

#### **Artikel 14.- Tuinen**

Voor de werken met betrekking tot de staat van onderhoud en perfecte instandhouding, en meer bepaald het snoeien, bemesten, besproeien en vernieuwen van de aanplanting, is het aan de syndicus om een onderhoudscontract te sluiten met een aannemer van tuinwerken, volgens de modaliteiten voorzien in onderhavig reglement van mede-eigendom.

De kosten die hieruit resulteren zijn gemeenschappelijke kosten en worden als dusdanig verdeeld

onder alle mede-eigenaars.

#### **HOOFDSTUK IV.- GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN**

##### **Artikel 15.- Criteria en berekeningswijzen voor de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van de gemeenschappelijke delen en de speciale gemeenschappelijke delen**

De gemeenschappelijke kosten worden opgesplitst in:

1° algemene gemeenschappelijke kosten voor alle mede-eigenaars naargelang van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen dat, in principe, bepaald wordt naargelang van de respectieve waarde van hun privatieve kavel. De algemene gemeenschappelijke delen van het geheel van het onroerend goed worden verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten.

2° bijzondere gemeenschappelijke kosten voor bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het gebruik voor elke deel van een goed of dienst, deel uit makend van ~~die~~ een gemeenschappelijk deel dat aanleiding geeft tot deze kosten.

3° speciale gemeenschappelijke kosten van de Residentie ARIZONA. De speciale delen van de Residentie ARIZONA zijn verdeeld in vierduizend achthonderd zesenvijftig/vierduizend achthonderd zesenvijftigste (4856/4856<sup>ste</sup>)

4° speciale gemeenschappelijke kosten van de Residentie NEVADA. De speciale delen van de Residentie ARIZONA zijn verdeeld in vierduizend achthonderd zesenvijftig/vierduizend achthonderd zesenvijftigste (4856/4856<sup>ste</sup>)

Worden beschouwd als **algemene gemeenschappelijke kosten:**

a) de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen die gebruikt worden door alle mede-eigenaars; de kosten die voortvloeien uit de gemeenschappelijke behoeften zoals kosten voor water, brandstof en elektriciteit, kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijke materiaal en meubilair, vuilnisbakken, gereedschap en benodigdheden vereist voor het goede onderhoud van het gebouw;

b) de administratieve kosten, het loon van de syndicus, kantoorbenodigdheden, correspondentiekosten;

c) de kosten voor het verbruik, de herstelling en het onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die gebruikt worden door alle mede-eigenaars;

d) de premies voor de verzekeringen van de gemene zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;

e) het onderhoud van de tuin, de wegen en alle aangelegde partijen, van de toegang tot de directe omgeving en de kelderverdieping;

f) de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom;

g) de kosten voor de heropbouw van het afgebroken gebouw.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen in deze algemene gemeenschappelijke kosten ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Dit aandeel in de gemeenschappelijke kosten kan enkel gewijzigd worden met de goedkeuring van 4/5 van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als **bijzondere gemeenschappelijke kosten:**

- de uitgaven met betrekking tot het onderhoud van de lift. Bijgevolg zullen de kosten voor de exploitatie, het onderhoud en de herstelling van de liften, evenals de kosten van de onderhoudscontracten, verdeeld worden onder de eigenaars van elke Residentie in verhouding tot het aandeel dat ze bezitten in de speciale gemeenschappelijke delen van de betrokken Residentie.

- de uitgaven met betrekking tot de centrale verwarming die door alle mede-eigenaars als volgt gedragen zullen worden:

1) Wat de exploitatiekosten betreft die meer bepaald de prijs van de brandstof, het stroomverbruik voor de branders en het onderhoud hiervan omvat: vijftig procent (35%) in verhouding tot het aantal duizendsten dat elke eigenaar bezit en vijftig procent (65%) naargelang van de aanwijzingen verstrekt door de warmtemeters.

2) alle andere kosten met betrekking tot de verwarming worden verdeeld in verhouding tot de duizendsten die elk appartement bezit.

Elk privaat deel in de speciale gemeenschappelijke delen per Residentie bezit het zelfde aantal quota's dan in de algemene gemeenschappelijke delen van het geheel van het onroerend goed, alleen de noemer varieert, daar deze is samengesteld per aantal delen hierboven gepreciseerd.

De verdeling van deze quota's tussen de verschillende privaat delen is als volgt opgesteld:

#### **Tabel van de verdelingen:**

I°) GARAGEBOXEN, PARKINGS EN STAANPLAATSEN WAGENS:

Quota's enkel in de algemene gemeenschappelijke delen (noemer:10000<sup>ste</sup>)

#### **ARIZONA:**

Staanplaatsen voor wagens als volgt genummerd:dertien,veertien,vijftien,zestien,zeventien,

achttien, negentien, twintig, eenentwintig, tweeëntwintig, drieëntwintig, vierentwintig, vijfentwintig, zesentwintig, zevenentwintig, achtentwintig, negenentwintig, drieëndertig, vierëndertig, zesëndertig, zevenëndertig, achtëndertig; zijnde vijfentwintig staanplaatsen elk telende voor vijf/tienduizendste ( $5/10000^{ste}$ ) van de algemene gemeenschappelijke delen.

Samen honderd vijfentwintig/ tienduizendste ( $125/10000^{ste}$ )

Garageboxen als volgt genummerd: twaalf, vijfëndertig, negenëndertig en veertig; zijnde vier garageboxen elk telende voor vijf/tienduizendste ( $5/10000^{ste}$ ) van de algemene gemeenschappelijke delen.

Samen twintig/ tienduizendste ( $20/10000^{ste}$ )

Buiten parkeerplaatsen als volgt genummerd: vijftien, zestien, zeventien, achttien, negentien, twintig, eenentwintig, tweeëntwintig, drieëntwintig, vierentwintig; zijnde tien buiten parkeerplaatsen elk telende voor twee/tienduizendste ( $2/10000^{ste}$ ) van de algemene gemeenschappelijke delen.

Samen twintig/ tienduizendste ( $20/10000^{ste}$ )

#### NEVADA:

Staanplaatsen voor wagens als volgt genummerd: twee, drie, vier, vijf, zes, zeven, acht, negen, tien, eenenveertig, tweeënveertig, drieënveertig, vierenveertig, vijfenveertig, zesënveertig, zesënveertig achtenveertig; zijnde zeventien staanplaatsen elk telende voor vijf/tienduizendste ( $5/10000^{ste}$ ) van de algemene gemeenschappelijke delen.

Samen vijfentachtig/ tienduizendste ( $85/10000^{ste}$ )

Garageboxen als volgt genummerd: één en elf; zijnde twee garageboxen elk telende voor vijf/tienduizendste ( $5/10000^{ste}$ ) van de algemene gemeenschappelijke delen.

Samen tien/ tienduizendste ( $10/10000^{ste}$ )

Buiten parkeerplaatsen als volgt genummerd: één, twee, drie, vier, vijf, zes, zeven, acht, negen, tien, elf, twaalf, dertien, veertien; zijnde veertien buiten parkeerplaatsen elk telende voor twee/tienduizendste ( $2/10000^{ste}$ ) van de algemene gemeenschappelijke delen.

Samen achtentwintig/tienduizendste ( $28/10000^{ste}$ )

**TOTAAL: Tweehonderd achtentachtig/tienduizendste ( $280/10000^{ste}$ )**

De zogenaamde staanplaatsen voor wagens, garageboxen en buiten parkeerplaatsen delen niet mee in de speciale gemeenschappelijke kosten der benoemde residenties.

#### II°) RESIDENTIE ARIZONA:

Quota's in de algemene gemeenschappelijke delen (noemer tienduizend) en in de speciale gemeenschappelijke delen (noemer vierduizend achthonderd zesenvijftig)

#### TWAALFDE VERDIEPING:

De appartementen als volgt genummerd:honderd eenentwintig, honderd tweeëntwintig, honderd drieëntwintig; zijnde drie appartementen elk hebbende een quota van tachtig.

Samen: tweehonderd veertig 240

VAN HET EERSTE TOT EN MET DE ELFDE VERDIEPING:

De appartementen van TYPE EEN; zijnde elf appartementen elk hebbende een quota van honderd twintig.

Samen: duizend driehonderd twintig 1320

De appartementen van TYPE TWEE; zijnde elf appartementen elk hebbende een quota van tachtig.

Samen: achthonderd tachtig 880

De appartementen van TYPE DRIE; zijnde elf appartementen elk hebbende een quota van honderd.

Samen: duizend honderd 1100

De appartementen van TYPE VIER; zijnde elf appartementen elk hebbende een quota van honderd.

Samen: duizend honderd 1100

HET GELIJKVLOERS:

Appartement 001,met een quota van tweeënnegentig 92.

Appartement 002,met een quota van tweeënvijftig 52.

Appartement 004,met een quota van tweeënzeventig 72.

TOTAAL:

De algemene gemeenschappelijke delen:  
vierduizend achthonderd zesenvijftig/tienduizendsten  
4856/10000

De speciale gemeenschappelijke delen ARIZONA:  
Vierduizend achthonderd zesenvijftig/vierduizend  
achthonderd zesenvijftigste 4856/4856

III°) RESIDENTIE NEVADA:

Quota's in de algemene gemeenschappelijke delen (noemer tienduizend) en in de speciale gemeenschappelijke delen (noemer vierduizend achthonderd zesenvijftig)

TWAALFDE VERDIEPING:

De appartementen als volgt genummerd:honderd vierentwintig, honderd vijfentwintig, honderd zesentwintig; zijnde drie appartementen elk hebbende een quota van tachtig.

Samen: tweehonderd veertig 240

VAN HET EERSTE TOT EN MET DE ELFDE VERDIEPING:

De appartementen van TYPE VIJF; zijnde elf appartementen hebbende elk een quota van honderd.

Samen: duizend honderd 1100

De appartementen van TYPE ZES; zijnde elf appartementen hebbende elk een quota van honderd.

Samen: duizend honderd 1100

De appartementen van TYPE ZEVEN; zijnde elf appartementen elk hebbende een quota van honderd twintig.

Samen: duizend driehonderd twintig 1320

De appartementen van TYPE ACHT; zijnde elf appartementen elk hebbende een quota van tachtig.

Samen: achthonderd tachtig 880

HET GELIJKVLOERS:

Appartement 006, met een quota van tweeënnegentig 72.

Appartement 007, met een quota van tweeënvijftig 92.

Appartement 008, met een quota van tweeënzeventig 52.

TOTAAL:

De algemene gemeenschappelijke delen:  
vierduizend achthonderd zesenvijftig/tienduizendste  
4856/10000

De speciale gemeenschappelijke delen NEVADA:  
Vierduizend achthonderd zesenvijftig/vierduizend  
achthonderd zesenvijftigste 4856/4856

Er wordt formeel bepaald dat welke ook de latere veranderingen aangebracht aan de waarde van de respectievelijke appartementen, flats, burelen, boxen of staanplaatsen voor wagens, onder meer door veranderingen of verbouwingen die zouden gebeuren in een deel van het onroerend goed, de ventilatie van de algemene gemeenschappelijke delen en in de speciale gemeenschappelijke delen -waarvan sprake hierboven- enkel gewijzigd mag worden bij een beslissing van de bevoegde Algemene Vergadering met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

**Artikel 16.- Verwarming en warmwaterverdeling**

Elke privaatieve kavel is aangesloten op de cv-ketel. De kosten die hieruit resulteren, worden gedragen door elke mede-eigenaar en bewoner van het gebouw zoals in artikel 14 hiervoor.

**Artikel 17.- Water**

Elke privaatieve kavel is voorzien van een eigen meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid water registreert.

De verbruikskosten worden uitsluitend en volledig gedragen door de eigenaar of bewoner.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en het waterverbruik dat niet beoogd wordt in de eerste paragraaf, wordt geregistreerd door een specifieke meter.

De kosten voor dit verbruik, evenals de huur van de meter, worden verdeeld onder de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De exploitatiekosten van deze diensten moeten

beschouwd worden als:

Algemene gemeenschappelijke kosten: voor het verbruik met betrekking tot bepaalde gemeenschappelijke meters, voor het hele vastgoedcomplex.

Speciale gemeenschappelijke kosten: voor het verbruik met betrekking tot bepaalde speciale meters van een bepaalde residentie.

Het individuele verbruik is ten laste van elke eigenaar.

#### **Artikel 18.- Elektriciteit**

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen en kelders en voor de voorziening van de aandrijfkracht voor de liften.

Het totale verbruik geregistreerd door deze meters, en de huur van de meters, vormen gemeenschappelijke kosten die verdeeld moeten worden in verhouding tot het aandeel dat elke eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen.

Elke privaatieve kavel is voorzien van een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert.

De huur van de meters en de verbruikskosten die ermee gepaard gaan, worden uitsluitend en volledig gedragen door deze eigenaars of bewoners.

De exploitatiekosten van deze diensten moeten beschouwd worden als:

Algemene gemeenschappelijke kosten: voor het verbruik met betrekking tot bepaalde gemeenschappelijke meters, voor het hele vastgoedcomplex.

Speciale gemeenschappelijke kosten: voor het verbruik met betrekking tot bepaalde speciale meters van een bepaalde residentie.

Het individuele verbruik is ten laste van elke eigenaar.

#### **Artikel 19.- Belastingen**

Tenzij de belastingen met betrekking tot het gebouw door de administratieve instantie rechtstreeks worden geheven op elke privé-eigendom, worden deze belastingen geacht algemene gemeenschappelijke kosten te zijn voor het hele gebouw en verdeeld te worden per tien duizendsten.

#### **Artikel 20.- Kosten verschuldigd ten gevolge van een mede-eigenaar - Verhoging van de kosten ten gevolge van een mede-eigenaar**

Het schilderen van de buitenkant van de deuren op de overloop is een gemeenschappelijke kost. De kosten die echter resulteren uit een herstelling veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij niet-betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privaatieve kavel.

Op dezelfde wijze moeten de kosten waaraan de mede-eigendom blootgesteld zou worden aan de terrassen en

balkons waarvan het privatieve genot werd toegewezen aan een privatieve kavel, terugbetaald worden door de betrokken eigenaar als bepaald wordt dat de aan de bekleding veroorzaakte schade te wijten is aan hem.

Indien een mede-eigenaar de algemene of speciale gemeenschappelijke kosten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel of door toedoen van zijn huurder, dan zal deze eigenaar deze verhoging alleen moeten dragen.

#### **Artikel 21.- Ontvangsten ten voordele van de gemeenschappelijke delen**

In geval van gemeenschappelijke ontvangsten op basis van de algemene of speciale gemeenschappelijke delen, zullen deze voor elke eigenaar verworven zijn in verhouding tot zijn rechten in de algemene of speciale gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 22.- Wijziging van de verdeling van de kosten**

De algemene vergadering die beslist met een 4/5 meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, zijnde van de 2 residenties, kan beslissen om de verdeling van de gemeenschappelijke kosten te wijzigen.

Elke mede-eigenaar kan ook vragen aan de rechter om de verdelingswijze van de kosten te wijzigen indien deze nadelig is voor hem, evenals de berekeningswijze van de kosten indien deze onjuist is of onjuist is geworden als gevolg van wijzigingen aan het gebouw.

Als de nieuwe verdeling gevolgen heeft voorafgaand aan de datum van de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dan moet de syndicus binnen de maand een nieuwe afrekening maken, zonder dat deze afrekening meer dan vijf jaar moet teruggaan in de tijd.

Deze afrekening moet goedgekeurd worden, met volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, door de algemene vergadering die door de syndicus wordt bijeengeroepen binnen de twee maanden na voormelde beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die terugbetaald moeten worden aan elke mede-eigenaar waarvan het aandeel in de kosten neerwaarts werd bijgesteld, en de sommen die betaald moeten worden door elke mede-eigenaar waarvan het aandeel in de kosten opwaarts werd bijgesteld.

Deze betalingen moeten gebeuren zonder interest binnen de twee maanden die volgen op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De vordering of de schuld waarvan hiervoor sprake is, wordt geacht bepaald te zijn voor de periode van meer dan vijf jaar voor de beslissing van de algemene

vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis tot wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke kosten.

In geval van de overdracht van een kavel zal de vordering of schuld waarvan hiervoor sprake prorata temporis toekomen aan of betaald worden door de cedent en de cessionaris. De datum die in aanmerking moet worden genomen is die van de dag waarop de overdracht vaste dagtekening kreeg.

### **Artikel 23.- Overdracht van een kavel**

#### **a) Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van de eigendom van een kavel**

Vóór de ondertekening van de overeenkomst, of van het aankoopbod of de aankoopbelofte, bezorgt de optredende notaris, elke persoon die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de cedent aan de cessionaris de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele achterstallige bedragen verschuldigd door de cedent;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng bestemd voor het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering heeft besloten vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris, elke persoon die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de cedent stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien deze nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

#### **b) Verplichtingen van de notaris**

In geval van overdracht van het eigendomsrecht van een kavel onder levenden of wegens overlijden, is de optredende notaris ertoe gehouden bij een ter post aangetekende brief de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de

eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werken waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Als de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de documenten vermeld in punt a) van onderhavig artikel en als in de onderhandse overeenkomst de ontvangst ervan niet vermeld is, verzoekt de notaris de syndicus, bij een ter post aangetekende brief, hem deze te bezorgen binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de cessionaris.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de dertig dagen na het verzoek beoogd in punt b) van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

### **c) Verplichte betaling van de schulden**

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder lid 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden, evenals de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de cessionaris evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone kosten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van

zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de conciërge.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking (niet-limitatieve lijst).

3° de vorderingen ontstaan na de datum van de overdracht als gevolg van een procedure die werd opgestart vóór deze datum, komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein over de bestemming ervan.

4° de optredende notaris brengt de syndicus op de hoogte van de dag waarop de akte wordt verleden, de identificatie van de betrokken privatieve kavel, de identiteit en het huidige - en in voorkomend geval ook toekomstige - adres van de betrokken personen.

#### **d) Afrekeningen**

De afrekening wordt driemaandelijks opgemaakt.

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks resulteren uit de opmaak van de afrekeningen en de overmaking van de inlichtingen beoogd in de punten a) en b) van onderhavig artikel door de syndicus bij de overdracht van een privatieve kavel, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

#### **e) Achterstallen op kosten**

Bij de ondertekening van een authentieke akte voor de verkoop van een kavel moet de optredende notaris de door de cedent verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone kosten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of die welke hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de cedent deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf

werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de cedent betalen.

#### **Artikel 24.- Werkkapitaal**

Om het hoofd te bieden aan de courante uitgaven van de mede-eigendom, betaalt elke eigenaar van een privatieve kavel een voorziening die gelijk is aan een raming van de uitgaven voor een periode van drie maanden naargelang van het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De syndicus heeft de verantwoordelijkheid deze permanente voorziening te vorderen van elke eigenaar van een privatieve kavel om een werkkapitaal aan te leggen voor het beheer van het gebouw. In geval van overdracht, zal het aandeel van het werkkapitaal beschreven worden als kredietnota bij verkoper en worden aangerekend aan de koper na de ondertekening van de akte.

Het staat de comparant echter vrij het eerste voorschot voor gemeenschappelijke kosten te vorderen van de koper van een privatieve kavel bij de ondertekening van zijn authentieke aankoopakte.

#### **Artikel 25.- Reservekapitaal**

In geval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van aanzienlijke werken, kan de syndicus oproepen tot een extra voorziening waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt bepaald met volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars van het "gebouw" zijn de de twee residenties.

De algemene vergadering kan vervolgens besluiten tot bijzondere bepalingen voor het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de wettelijke verplichtingen opgelegd aan de syndicus.

#### **Artikel 26.- Betaling van de gemeenschappelijke kosten**

Alle mede-eigenaars moeten de betaling van de gemeenschappelijke kosten verrichten aan de syndicus binnen de dertig dagen na de datum van de betalingsuitnodiging. De mede-eigenaar die in gebreke van betaling is gebleven vanaf het verstrijken van voormelde termijn is **van rechtswege en zonder ingebrekestelling** een vergoeding verschuldigd van vijftien procent (15%) van het niet-betaalde bedrag bij wijze van boete, met een minimum van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00), en dit onverminderd verwijlinteressen en elke veroordeling die zou worden uitgesproken tegen de persoon.

Naast de vergoeding bij wijze van boete zal de mede-eigenaar die in gebreke van betaling is gebleven vanaf het verstrijken van voormelde termijn, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interesten ten belope van twaalf

procent per jaar (12%)verschuldigd zijn op het niet-betaalde bedrag. De betaalde vergoeding en de verwijlinteresten worden samengevoegd en maken deel uit van het reservekapitaal.

Er zullen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar ook **beheerkosten** worden gevorderd voor de opvolging van het dossier, en wel als volgt: zes euro en vijftig cent (€ 6,50) in geval van een eerste aanmaning; dertien euro (€ 13,00) in geval van een ingebrekestelling; achtendertig euro (€ 38,00) voor elke verzending van een brief aan een advocaat; honderd euro (€ 100,00) in geval van een gerechtelijke procedure.

Naast de beheerkosten, de verwijlinteresten en de strafrechtelijke vergoeding zal de in gebreke gebleven mede-eigenaar dossierkosten verschuldigd zijn ten belope van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor elk geschil dat zou worden overgemaakt aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars.

De mede-eigenaars die in gebreke van betaling blijven, ondanks de ingebrekestelling van de syndicus die gepaard gaat met de hiervoor vermelde vergoedingen, kunnen door de syndicus gerechtelijk vervolgd worden.

Het staat de syndicus vrij een verzekering rechtsbijstand af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die kunnen optreden tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van de mede-eigenaars.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten die vervallen zijn of die resulteren uit de afrekening of de afrekeningen opgemaakt door de syndicus, mag in geen geval gebeuren aan de hand van het werkkapitaal, dat intact moet blijven.

Alle hiervoor voorziene vergoedingen en boetes zijn gekoppeld aan de officiële consumptieprijsindex van het Koninkrijk, waarbij de referentie-index die van de maand januari tweeduizend zestien is.

In geval van tenuitvoerlegging van deze sancties zal de aanpassing gebeuren op de toepassingsdatum ervan op basis van de formule:

basisvergoeding vermenigvuldigd met nieuwe index  
initiële index.

De nieuwe index zal die zijn van de maand voorafgaand aan de maand waarin de boete moet worden toegepast.

De voorwaarde die voorafgaat mag in geen enkel geval afbreuk doen aan de rechtsregels bepaald door de wetgeving voor de consument en de intrestvoet van twaalf procent per jaar (12%) die moet in vermindering worden gebracht van de wettelijke intrestvoet betreffende handelszaken verhoogd met twee punten.

## **Artikel 27.- Inning van de gemeenschappelijke kosten**

In zijn hoedanigheid als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus ertoe gehouden alle maatregelen te treffen voor de vrijwaring van de vorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Hiertoe is de syndicus gemachtigd om voor de inning van de gemeenschappelijke kosten:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen.

Hij zal de verkregen beslissingen via alle middelen van tenuitvoerlegging laten uitvoeren, waaronder beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende persoon.

Bij die gelegenheid dient hij geen verantwoording te geven van enige bijzondere machtiging tegenover de rechtbanken en derden.

b) zelf ten belope van het verschuldigde bedrag de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen ontvangen of doen ontvangen door een door hem aangeduide bankinstelling, aangezien door elk van de mede-eigenaars aan de syndicus contractuele en onherroepelijke overdracht van huur werd verleend voor het geval zij tegenover de mede-eigendom in gebreke blijven.

De huurder of bewoner kan zich in toepassing van deze bepalingen niet verzetten tegen deze betalingen en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder voor de sommen waarvoor de syndicus hem kwijting heeft gegeven.

c) van de mede-eigenaars, als provisie in verhouding tot hun aandelen in het gebouw, het aandeel van de in gebreke blijvende persoon in de gemeenschappelijke kosten te vorderen.

Alle mede-eigenaars worden geacht zich voor wat hen persoonlijk aangaat uitdrukkelijk te schikken naar deze procedure en geven vanaf nu af aan hun volledig akkoord met de verlening van machten die voor hen en voor hun huurders de eventuele toepassing van genoemde bepalingen inhoudt.

#### **Artikel 28.- BLOTE EIGENAAR en VRUCHTGEBRUIKER**

Los van de overeenkomsten inzake splitsing van eigendom tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, worden de hiervoor vermelde kosten van mede-eigendommen ondeelbaar en hoofdelijk betaald door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

#### **Artikel 29.- Jaarrekeningen van de syndicus**

De rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars moeten duidelijk, nauwkeurig en gedetailleerd opgemaakt worden. De syndicus mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die tenminste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het

bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, alsook van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist bij een 3/4 meerderheid van alle stemmen van het 'gebouw', kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars aan de algemene vergadering voor, legt ze ter goedkeuring voor aan haar en ontvangt indien nodig kwijting.

Deze jaarrekening die de syndicus ter goedkeuring aan de algemene vergadering dient voor te leggen, zal worden afgesloten op het einde van het boekjaar, waarvan de datum zal worden vastgesteld bij beslissing genomen door de algemene vergadering die beslist bij volstreckte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars van het "gebouw" zijnde de twee residenties.

De syndicus bepaalt het aandeel van elke mede-eigenaar in deze jaarrekening door vermelding van de door elk van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars zullen onmiddellijk aan de syndicus de fouten meedelen die zij in deze rekeningen zouden vaststellen.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, met volstreckte meerderheid van alle stemmen van het 'gebouw', zijnde de twee residenties.

. Deze zal de taak hebben tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de rekeningen opgemaakt door de syndicus, waaronder de overeenstemming tussen de cijfers opgenomen in de boekhouding en de bankuittreksels van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk rapport wordt bij de notulen van de algemene vergadering gevoegd. Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en zullen de verzekeringspremies ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

## **HOOFDSTUK V. - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - WIJZE VAN BIJEENROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

### **Deel 1.- Vereniging van mede-eigenaars**

#### **Artikel 30.- Benaming - Zetel - Ondernemingsnummer**

De benaming van deze vereniging luidt:

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIES ARIZONA EN NEVADA

De zetel is gevestigd in het gebouw gelegen te 1140 EVERE, Genèvestraat 113-115.

Op alle documenten uitgaand van de vereniging van mede-eigenaars wordt het ondernemingsnummer van de

vereniging vermeld.

### **Artikel 31.- Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling**

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid zodra de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of toekenning van een kavel,
- de overschrijving van onderhavige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij niet-overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars zich niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen. Derden zijn echter wel gerechtigd rechtspersoonlijkheid in te roepen tegen de vereniging.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging. Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### **Artikel 32.- Ontbinding - Vereffening**

#### a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Ze ontstaat opnieuw van rechtswege als de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De enkele vernietiging, zelfs volledig van het gebouw heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars en bij authentieke akte worden vastgesteld.

De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden als het gebouw onderworpen blijft aan de artikels 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot ontbonden worden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

#### b) Vereffening

De vereniging blijft voortbestaan voor de behoeften van haar vereffening. Op alle stukken wordt vermeld dat de vereniging in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of de syndicus indien de algemene vergadering in gebreke blijft om dit te doen, wijst één of meer vereffenaars aan. Deze aanstelling is vastgesteld in de authentieke akte. De artikels 186 tot 188, 190 tot 195 § 1 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De notariële akte tot vaststelling van de sluiting van de vereffening moet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

Alle vorderingen die worden ingesteld tegen de mede-

eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren na vijf jaar te rekenen vanaf deze overschrijving.

De akte tot sluiting van de vereffening bevat:

a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en documenten van de vereniging bewaard zullen worden gedurende tenminste vijf jaar te rekenen vanaf voormelde overschrijving;

b) de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en de waarden die aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

### **Artikel 33.- Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars**

De vereniging van mede-eigenaars kan slechts eigenaar zijn van de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

Bijgevolg mag de vereniging van mede-eigenaars geen houder zijn van zakelijke onroerende rechten, die eigendom blijven van de mede-eigenaars; dat geldt meer bepaald voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag bijgevolg eigenaar zijn van alle roerende goederen vereist voor het goede beheer van de mede-eigendom, en meer bepaald van geld, deposito's op een financiële instelling, kantoor, computer, onderhoudsmateriaal, met uitsluiting van elk decoratief of utilitair element buiten deze die nodig zijn voor het onderhoud zoals antennes, schilderijen en voorwerpen ter decoratie van de gemeenschappelijke delen.

### **Artikel 34.- Doel**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel de bewaring en het beheer van het gebouw.

### **Artikel 35.- Verdeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars**

Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Bij een procedure ingesteld door een mede-eigenaar en bij ontstentenis van een in kracht van gewijsde gegane beslissing, als de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars ter discussie wordt gesteld, zal de mede-eigenaar in kwestie bijdragen in de procedurekosten en erelonen van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de definitieve afrekening indien, als gevolg van deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld.

### **Artikel 36.- Rechtsvorderingen - Kosten**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in

rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Iedere eigenaar behoudt evenwel het recht om de rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen in te stellen, na de syndicus daarover via aangetekend schrijven te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

## **Deel 2.- Algemene vergaderingen van mede-eigenaars**

### **Artikel 37.- Bevoegdheden**

De algemene vergadering van mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze door de wet en huidige statuten toegekend aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars van het hele gebouw soeverein over het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ter illustratie beschikt zij onder meer over de volgende bevoegdheden:

- aanstelling en ontslag van de syndicus,
- aanstelling van een voorlopige syndicus,
- ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

### **Artikel 38.- Samenstelling**

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aandeel dat ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

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

identiteit van hun lasthebber mee.

#### **Artikel 39.- Volmachten**

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, die al dan niet mede-eigenaar is, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Maar niemand mag een mede-eigenaar vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijk mandaat waarop de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber uitdrukkelijk vermeld zijn, op straffe van de beschouwing dat het mandaat onbestaande is. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist soeverein hieromtrent.

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

De syndicus mag niet optreden als lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, als hij mede-eigenaar is, in die hoedanigheid de beraadslagingen van de vergadering bij te wonen.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

#### **Artikel 40.- Datum en plaats van de gewone algemene vergadering**

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de tweede helft van de maand maart op de plaats aangeduid in de oproepingen, en bij ontstentenis op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 41.- Bijeenroepingen**

##### a) Principes

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

De **syndicus** moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan, bovendien, op elk moment een algemene vergadering bijeenroepen als dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

**Eén of meer mede-eigenaars** die minstens 1/5 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen vragen om de algemene vergadering bijeen te roepen. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de

syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroepingen verzendt.

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

Iedere **mede-eigenaar** kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dat te doen.

b) Termijnen

Behalve in spoedeisende gevallen worden de bijeenroepingen tenminste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering verstuurd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en aan de hand van elke schriftelijke communicatiewijze, zelfs niet ondertekend, ingestemd hebben de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

c) Adres van bijeenroeping

De betrokkenen moeten aan de syndicus bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs melding doen van elke adreswijziging. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

d) Syndicus en voorlopig syndicus

Als de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij opgeroepen worden voor de algemene vergaderingen, maar zal hij enkel een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, § 7, lid 6 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 42.- Agenda**

De agenda wordt bepaald door diegene die de vergadering bijeenroept.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars tenminste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, door middel van een kennisgeving van tien dagen, aan de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering

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

Alle agendapunten moeten duidelijk vermeld zijn in de bijeenroepingen.

De algemene vergadering mag enkel beraadslagen en stemmen over de punten ingeschreven op de agenda. Punten onder de noemer 'varia' moeten uitgesloten worden, tenzij het gaat om zaken van zeer miniem belang.

#### **Artikel 43.- Samenstelling van de vergadering**

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld als alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of naar behoren bijeenroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars aangaande de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd waren, afwezig bleven of niet stemden.

#### **Artikel 44.- Voorzitterschap - Bureau - Aanwezigheidsblad**

De vergaderingen duiden voor de tijd die ze bepalen hun voorzitter aan en minstens twee bijzitters die het bureau vormen. Deze worden gekozen onder de mede-eigenaars van het beschouwde element.

Ze kunnen herverkozen worden.

Deze bepalingen hebben ook betrekking op de buitengewone algemene vergaderingen van de eigenaars van een bepaalde Residentie.

De voltallige algemene vergadering samengesteld uit alle mede-eigenaars van het vastgoedcomplex beheert bij dezen, kiest haar voorzitter en twee bijzitters, waarbij deze laatsten worden gekozen onder de mede-eigenaars van verschillende Residenties.

Als hij wordt aangewezen door de algemene vergadering, in overeenstemming met artikel 577-6, § 10, lid 2, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het bureau bestaat uit de voorzitter bijgestaan door bijzitters, en bij ontstentenis van deze laatsten uit de voorzitter bijgestaan door de eigenaars die het grootste aandeel hebben in het beschouwde element.

Er wordt een aanwezigheidsblad bijgehouden dat bij binnenkomst zal worden ondertekend door de eigenaars die de algemene vergadering wensen bij te wonen of door hun lasthebber; dit aanwezigheidsblad zal conform worden verklaard door de leden van het bureau: de voorzitter en de bijzitters of de vervangers van deze laatsten.

#### **Artikel 45.- Beraadslagingen**

##### **a) Stemrecht**

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

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk inzake tegengestelde belangen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

#### **b) Aanwezigheidsquorum - Tweede vergadering**

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 tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, behalve als de beslissing een eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars vereist.

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

#### **c) Meerderheidsregels**

##### **1° Volstrekte meerderheid**

De beslissingen worden genomen bij volstrekte meerderheid van stemmen van de op het moment van de stemming aanwezige en/of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve in het geval dat een bijzondere meerderheid of eenparigheid vereist is door de wet of onderhavige statuten.

##### **2° Bijzondere meerderheid - Eenparigheid.**

De beslissingen met betrekking tot het genot van de gemeenschappelijke zaken vereisen slechts een meerderheid

van stemmen. Die met betrekking tot wijzigingen of ruwbouwwerken en gemeenschappelijke zaken vereisen een 3/4 meerderheid van alle stemmen van het betrokken element. Hetzelfde geldt voor de beslissingen over de harmonie van de gevels en de toegangen.

De algemene vergadering beslist:

1° bij **meerderheid van 3/4** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die

c) over de oprichting en de samenstelling van een Raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de Raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een 3/4 meerderheid waarover de syndicus kan beslissen; van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De Raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing verandert niets aan de verdeling van de kosten voor de uitvoering van deze werken onder de mede-eigenaars.

2° bij **meerderheid van 4/5** van de aanwezige of vertegenwoordigde 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 gebouw of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het gebouw of de herstelling van het beschadigde 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;

Er wordt met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars beslist:

- over elke wijziging van de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, alsook over elke beslissing van de algemene vergadering tot volledige heropbouw van het gebouw;

- over de beslissing om de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.

Als de algemene vergadering echter bij de door de wet vereiste meerderheid beslist tot werken of daden van verwerving of beschikking, dan kan ze bij dezelfde meerderheid beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom indien deze wijziging noodzakelijk is.

#### **d) Praktische beschouwingen**

Onverminderd de hiervoor voorziene regel van de eenparigheid, wordt indien meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en geen enkel voorstel de vereiste meerderheid behaalt, overgegaan tot een tweede stemmingsronde, waarbij enkel de twee voorstellen die in de eerste ronden het grootste aantal stemmen haalden opnieuw ter stemming worden voorgelegd.

Indien er eenparigheid vereist is, moet hieronder niet worden verstaan eenparigheid van de op de vergadering aanwezige leden, maar eenparigheid van de mede-eigenaars van het beschouwde element, waarbij de niet-verschenen mede-eigenaars beschouwd worden zich te verzetten tegen het voorstel, behalve evenwel in het geval van een tweede vergadering die wordt gehouden omdat bij de eerste het quorum niet bereikt werd.

Als een **bijzondere meerderheid** vereist is, moet hieronder worden verstaan de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden.

De mede-eigenaars **die niet verschijnen** worden geacht in te stemmen met de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij de tweede bijeenroeping vermeld werd dat het ging om een tweede vergadering, en dat in geval van niet-verschijning de eigenaar die de vergadering niet bijwoonde, geacht zou worden in te stemmen met het voorstel.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die **zich**

**onthoudt** is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder te stemmen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

**e)           Schriftelijke stemming**

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

**f) Notulen - Raadpleging**

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 eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§ 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

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

Elke mede-eigenaar kan vragen om het register van de notulen te raadplegen en er een kopie van te maken zonder verplaatsing, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

**Artikel 46.- Rechtsvorderingen**

**a) Door de vereniging van mede-eigenaars**

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

**b) Door een mede-eigenaar**

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Indien de vereiste meerderheid niet kan worden gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

In afwijking van artikel 577-2 § 7 van het Burgerlijk Wetboek:

- wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

- wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze afwijkingen zullen evenwel enkel gelden als de gerechtelijke beslissingen in kracht van gewijsde zijn gegaan.

**c) Door een bewoner**

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

De vordering moet worden ingesteld binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing dat deze kennisgeving moet gebeuren krachtens artikel 577-10, § 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

**Artikel 47.- Tegenwerpbaarheid - Informatie.**

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen aan wie ze kunnen worden tegengeworpen en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Ze kunnen ook tegengeworpen worden aan elke persoon die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom en aan elke houder van een recht van bewoning, volgens de volgende bepalingen:

1° met betrekking tot de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het register dat de beslissingen van de algemene vergadering bevat, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de cessionaris van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan,

onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

## **HOOFDSTUK VI.- BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS**

### **Artikel 48.- Benoeming**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Zijn mandaat mag niet langer zijn dan drie jaar. Het kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan geen aanleiding geven tot een vergoeding.

Indien de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijke persoon (personen) aan die bevoegd is (zijn) om op te treden als syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen onder de mede-eigenaars of daarbuiten.

De bepalingen die de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars regelen, moeten opgenomen worden in een schriftelijk contract.

### **Artikel 49.- Afzetting - Delegatie - Voorlopige syndicus**

De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan.

Ze moet haar beslissing niet motiveren. Zij kan hem eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

### **Artikel 50.- Openbaarheid**

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

#### **Artikel 51.- Aansprakelijkheid - Delegatie**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheden niet delegeren zonder het voorafgaande akkoord van de algemene vergadering. Deze delegatie mag slechts betrekking hebben op een beperkte duur of welomschreven doeleinden.

#### **Artikel 52.- Bevoegdheden**

De syndicus heeft een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft meer bepaald tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen en alle daden van beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijkrecht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de

rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite.

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die tenminste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Algemeen gesproken is de syndicus verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het gebouw en dientengevolge voor het algemene toezicht.

Zo waakt hij over de goede werking van alle gemeenschappelijke apparatuur.

Hij staat in voor de vereiste aankopen en waakt erover dat het beheer economisch gebeurt.

Hij sluit de onderhoudscontracten af voor elke installatie die regelmatig onderhoud door specialisten vereist.

De syndicus staat in voor de aanwerving, de begeleiding en het ontslag van de eventuele loontrekkenden van de mede-eigendom, geeft hen de nodige orders en laat op zijn initiatief de dringende herstellingen uitvoeren.

De syndicus heeft uitdrukkelijk de toestemming tot de toegang en het gebruik van de beelden opgenomen door het systeem van de videobewaking, dit volgens de geldende wetgeving.

Hij garandeert de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterverdeling - huisvuilophaling - schoonmaak van de gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder toezicht van de syndicus of, in voorkomend geval, van een door deze laatste aangestelde technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft ook de taak het bedrag van de

gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, de gelden te centraliseren en te storten aan de rechthebbenden.

Hij verbindt de vereniging van mede-eigenaars voor alle courante aangelegenheden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de water-, gas- en elektriciteitsmaatschappijen, de meest uiteenlopende leveranciers en de administraties.

#### **Artikel 53.- Bezoldiging**

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering bepaalt zijn bezoldiging bij zijn benoeming. Deze bezoldiging vormt een algemene gemeenschappelijke kost.

#### **Artikel 54.- Ontslag - Einde van zijn opdracht**

De syndicus kan te allen tijde ontslag nemen middels een opzeggingstermijn van minimum drie maanden, zonder dat dit ontslag gevolgen kan hebben vóór het verstrijken van een kalenderkwartaal.

Dit ontslag moet betekend worden via aangetekend schrijven overgemaakt aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Als het mandaat van de syndicus om eender welke reden ten einde loopt, zullen de contracten die hij in naam van de vereniging van mede-eigenaars heeft afgesloten vóór zijn ontslag, de vervaldag van zijn niet-verlengd mandaat of zijn opzeggingstermijn (datum van verzending van de aangetekende brief), van kracht blijven tot hun einddatum. De contracten die hierna worden afgesloten, zullen geacht worden onregelmatig te zijn afgesloten. Hierbij zal zijn aansprakelijkheid in het geding komen.

### **HOOFDSTUK VII.- RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **Artikel 55.- Raad van mede-eigendom**

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan bij een 3/4 meerderheid van alle stemmen van het 'gebouw'. beslissen om een Raad van mede-eigendom op te richten. Deze zal uitsluitend bestaan uit mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid.

De Raad van mede-eigendom van het hele gebouw is samengesteld uit één voorzitter voor de twee residenties en een gelijk aantal mede-eigenaars voor elk van de twee residenties, gekozen onder de mede-eigenaren van een van de twee residenties, zodat elk van de residenties vertegenwoordigd is in de Raad van mede-eigendom.

De Raad heeft de volgende bevoegdheden:

- waken over goede invulling, door de syndicus, van zijn prestaties en zijn missies en in het bijzonder te waken over de goede uitvoering van de beslissingen genomen tijdens de Algemene Vergadering der mede-eigenaars met betrekking tot elk van de twee residenties

afzonderlijk;

- kennis nemen van alle stukken en documenten met betrekking tot het beheer van de mede-eigendom door de syndicus. Deze moet hiervan vooraf op de hoogte worden gebracht; hij zal, in dit geval, de Raad van mede-eigendom bijstaan;

- elke opdracht of delegatie uitvoeren die hij krijgt van de algemene vergadering die daar met een meerderheid van 3/4 van de stemmen over beslist. Deze mogen enkel betrekking hebben op handelingen die uitdrukkelijk worden bepaald door de algemene vergadering en letterlijk vermeld staan in de beraadslagingsnotulen. Deze opdracht of delegatie vervalt van rechtswege na één jaar te rekenen vanaf de dag van de algemene vergadering waarop deze werden toegekend.

**HOOFDSTUK                      VIII.-                      VERZEKERINGEN                      -**  
**VERANTWOORDELIJKHEDEN - SCHADE AAN HET GEBOUW**

**Artikel 56.- Algemeenheden**

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom zullen worden afgesloten door de syndicus die daartoe al het nodige moet doen. Hij zal de premies betalen als algemene gemeenschappelijke kosten. Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking toegekend door de algemene vergadering, mag de syndicus niet tussenkomen als verzekeringsmakelaar voor de contracten die hij voor rekening van de mede-eigendom afsluit.

2. De beslissingen betreffende de voorwaarden en bedingen van de verzekeringscontracten die door de syndicus dienen te worden afgesloten, zullen worden bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Bij gebreke aan bekrachtiging, zullen de door de syndicus onderschreven contracten blijven voortbestaan tot aan hun einde, zonder afbreuk aan verval bij hun einde of verzaking.

3. De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen, wanneer dit van hen gevraagd wordt, voor het sluiten en de uitvoering van de verzekeringscontracten en de ondertekening van de nodige akten, bij gebreke waaraan de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen, ze geldig in hun plaats mag ondertekenen.

4. De verzekeringsovereenkomsten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde of voorlopige syndicus, uiteraard uitgezonderd in geval van kwaad opzet of

ernstige fout die kan gelijkgesteld worden met bedrog. In dit geval echter kan het eventuele verval slechts worden toegepast op de betrokken persoon en de verzekeraars zullen hun recht van verhaal tegen hen behouden in geval van ongeval.

5. De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit zowel de gemene als de privaatieve delen van het gebouw, zullen door alle mede-eigenaars worden gedragen naar evenredigheid van het aantal aandelen van elk, ongeacht of het verhaal wordt uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of door enige derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder hen en tegenover de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elk van de mede-eigenaars heeft het recht op een exemplaar van de onderschreven verzekeringscontracten dit op vraag aan de syndicus.

#### **Artikel 57.- Soorten verzekeringen**

I.- Bepaalde verzekeringen moeten verplicht aangegaan worden door de syndicus, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

##### **1° Verzekering tegen brand en verwante gevaren**

Deze verzekering moet minstens de volgende gevaren dekken: brand, bliksem, ontploffing, arbeidsconflicten en aanslagen, schade te wijten aan elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade, glasbreuk, verhaal van derden, onbruikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, kosten voor brandweer, blussen, redding en behoud, kosten voor herstel van tuinen en omgeving en expertisecosten.

##### **2° Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering gebouw en lift**

De liftverzekering moet alle ongevallen dekken die kunnen voortvloeien uit het gebruik van de lift, ongeacht of het slachtoffer een van de bewoners van het gebouw is of een derde vreemd aan het gebouw. Het bedrag van deze verzekering wordt bepaald door de algemene vergadering en de premies worden gedragen door elke eigenaar in de verhoudingen bepaald in artikel 15 hiervoor.

##### **3° Verzekering gesalarieerd personeel**

Indien de vereniging van mede-eigenaars gesalarieerd personeel tewerkstelt, moet een verzekering arbeidsongevallen en ongevallen op de weg naar het werk worden afgesloten, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

##### **4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus**

Deze verzekering wordt ten voordele van de syndicus afgesloten indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent.

##### **5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen**

Deze verzekering wordt ten voordele van de commissaris van de rekeningen afgesloten indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is.

#### **6° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de Raad van mede-eigendom**

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de leden.

II.- Er kunnen andere verzekeringen afgesloten worden door de syndicus als de algemene vergadering dit beslist met volstrekke meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

##### **Artikel 58.- Te verzekeren goederen en kapitaal**

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen ervan. Zij mag in voorkomend geval worden uitgebreid tot de aan de vereniging van mede-eigendom toebehorende roerende goederen.

Het gebouw moet worden verzekerd tegen de totale nieuwe heropbouwwaarde, alle taksen en honoraria inbegrepen, en het brandverzekeringscontract moet een clausule bevatten volgens dewelke de verzekering verzaakt aan de toepassing van de proportionaliteitsregel. Dit bedrag moet worden geïndexeerd volgens de regels van toepassing inzake brandverzekering.

##### **Artikel 59.- Bijkomende verzekeringen**

1. Indien door de mede-eigenaars verfraaiingen werden uitgevoerd aan hun privatieve kavel, dan dienen zij deze voor hun eigen rekening en op hun kosten te verzekeren.

2. Zo ook hebben de mede-eigenaars die van mening zouden zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten of die andere gevaren wensen te verzekeren, de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In de twee gevallen zullen alleen de betrokken mede-eigenaars recht hebben op de bijkomende vergoeding die door deze bijkomende verzekering kan worden toegekend en zij beschikken er vrij over.

##### **Artikel 60.- Premies en bijpremies**

De syndicus betaalt de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom als algemene gemeenschappelijke kosten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het door een mede-eigenaar uitgeoefend beroep, of wegens het personeel dat hij tewerkstelt, of wegens de huurder of bewoner van zijn privatieve kavel of, meer algemeen, wegens elk feit dat

aan een van de mede-eigenaars of zijn bewoner toe te schrijven is, dan zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

#### **Artikel 61.- Aansprakelijkheid van de bewoners - Clausule van het huurcontract**

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking door de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich in alle overeenkomsten betreffende de bewoning van de goederen, een clausule in te lassen waarvan de bepalingen essentieel gebaseerd zijn op de volgende tekst:

"De bewoner dient zijn roerende goederen en de inrichtingen die hij heeft aangebracht in de door hem bewoonde lokalen te verzekeren tegen de risico's van brand en verwante gevaren, waterschade, glasbreuk en verhaal van derden. Deze verzekering dient afgesloten te worden met een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Gemeenschap heeft. De verzekeringspremies zullen uitsluitend ten laste van de bewoner vallen die tegenover de eigenaar zowel het bestaan van het contract als de betaling van de jaarpremie zal moeten verantwoorden, op elk verzoek van deze laatste."

#### **Artikel 62.- Franchise**

Wanneer het verzekeringscontract voor de goederen (brandverzekering en andere risico's) een "franchise" ten laste van de verzekerde(n) voorziet, dan zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van mede-eigenaars als gemeenschappelijke last indien de schade haar oorsprong vindt in een gemeen deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel indien de schade haar oorsprong vindt in zijn privatieve kavel;

3° de eigenaars van de privatieve kavels, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, indien de schade haar oorsprong vindt in verschillende privatieve kavels gezamenlijk.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een "franchise" voorziet ten laste van de verzekerde(n), dan vormt dit een algemene gemeenschappelijke last voor de mede-eigendom.

#### **Artikel 63.- Schadegevallen - Procedures en schadeloosstellingen**

1.- De syndicus zal erop toezien om snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te treffen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de omvang en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bepalingen van het verzekeringscontract. De mede-eigenaars dienen hun medewerking te verlenen bij de uitvoering van deze maatregelen, bij gebreke waarvan de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten

betekenen, rechtstreeks kan tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2.- De syndicus zal toezien op alle herstelwerken die wegens de schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend een privatieve kavel aanbelangen en indien de mede-eigenaar zich daarmee op eigen risico en gevaar wil belasten.

3.- Bij een schadegeval aan zowel de gemeenschappelijke delen als aan de privatieve delen zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende vergoedingen door de syndicus worden geïnd en op een speciaal hiertoe geopende rekening worden gestort. Hij dient de kwijting voor de vergoeding of de eventuele dading te ondertekenen. Deze kwijting of deze dading mogen echter worden ondertekend door de mede-eigenaar(s) die de schade aanbelangt indien deze geen rechtstreekse of onrechtstreekse invloed heeft op de gemeenschappelijke delen; een kopie moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De syndicus dient vóór betaling of gebruik van de aan de verschillende mede-eigenaars toekomende respectieve vergoedingen ten behoeve van de herstelling of heropbouw van deze laatste de voorlegging, op kosten van elk, te eisen van een bewijs van hypothecaire overschrijving en inschrijving teneinde rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. In voorkomend geval dient hij genoemde schuldeisers te doen tussenkomen bij de regeling van voornoemde vergoedingen.

5.- De vergoedingen zullen bij voorrang worden aangewend voor de herstelling van de schade of de heropbouw van het gebouw, indien daartoe werd beslist.

6.- Indien de vergoeding onvoldoende is om de schade volledig te herstellen, dan blijft het overschot ten laste van de bij de schade betrokken mede-eigenaars, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade een gemeen deel betreft, in verhouding tot de aandelen van elke eigenaar in de gemeenschappelijke delen, maar onder voorbehoud van het verhaal tegen hem wiens goed ten gevolge de heropbouw een meerwaarde zou verkrijgen, ten bedrage van deze meerwaarde. De mede-eigenaars verplichten zich het overschot te betalen binnen de drie maand na versturing van het betalingsbericht door de syndicus. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn, loopt op hetgeen verschuldigd is van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest aan het wettelijke percentage, verhoogd met vier procentpunten.

7.- Indien de vergoeding daarentegen hoger is dan de herstellingskosten, dan is het overschot verworven aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

## **Artikel 64.- Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid**

1.- Onder vernietiging van het gebouw wordt verstaan de gehele of gedeeltelijke verdwijning van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw.

De vernietiging is volledig indien het gebouw volledig of ten belope van minstens negentig procent werd vernietigd. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij betrekking heeft op minder dan negentig procent van de ruwbouw of de structuur van het gebouw.

Worden onder meer uitgesloten uit het begrip vernietiging:

- de schade die uitsluitend betrekking heeft op de privatieve delen;

- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan tussenkomen ten gevolge een ongeval dat door een verzekering wordt gedekt, of wegens een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; ze kan ook tussenkomen wanneer het gebouw, met name door slijtage, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren en omdat wegens de opvattingen van indertijd inzake architectuur of bouw, de enige oplossing die in overeenstemming is met het belang van de mede-eigenaars hetzij de afbraak en heropbouw van het gebouw of de overdracht ervan is.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging impliceert dat de algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, de heropbouw ervan of de overdracht in blok en de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

4.- Zelfs de volledige vernietiging van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars tot gevolg, aangezien deze moet worden beslist door de algemene vergadering.

5.- De beslissingen van de algemene vergadering om al dan niet tot heropbouw over te gaan worden genomen:

- bij 4/5 meerderheid van alle stemmen van het 'gebouw', in geval van gedeeltelijke heropbouw of overdracht van het gebouw in blok.

- bij eenparigheid van alle stemmen van het 'gebouw' in geval van volledige heropbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

6.- Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, dient de algemene vergadering bij eenparigheid van alle stemmen van het 'gebouw', zijnde de twee residenties, te beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De

gemeenschappelijke zaken zullen dan worden verdeeld of geveild. De vergoeding van de verzekering, alsook de opbrengst van de eventuele veiling, zal onder de mede-eigenaars worden verdeeld naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

7.- De volledige of gedeeltelijke heropbouw impliceert geen wijziging van de aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, behalve indien deze bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars worden gewijzigd.

Indien de algemene vergadering echter zou beslissen tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars die niet aan de stemming zouden hebben deelgenomen of die tegen de heropbouwbeslissing zouden hebben gestemd, bij voorrang ertoe gehouden, tegen gelijke prijzen en op gelijke voorwaarden, al hun rechten en hun vergoedingen in het gebouw over te dragen aan de andere mede-eigenaars of, indien niet alle andere mede-eigenaars daarin geïnteresseerd zijn, aan de mede-eigenaars die daartoe de aanvraag zouden doen.

Deze aanvraag moet worden gedaan per aangetekende brief, gericht aan de afvallige mede-eigenaars, binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing om het gebouw gedeeltelijk herop te bouwen werd genomen door de vergadering.

Een kopie van deze aangetekende brief zal ter informatie aan de syndicus worden gezonden.

Bij ontvangst van voornoemde aangetekende brief zullen de afvallige mede-eigenaars nog de mogelijkheid hebben met deze beslissing in te stemmen als ze de syndicus hiervan op de hoogte brengen per aangetekende brief verzonden binnen de acht werkdagen na de verzending van voornoemde aangetekende brief.

Wat de mede-eigenaars betreft die bij hun voornemen zouden blijven het gebouw niet gedeeltelijk herop te bouwen, zal van de overdrachtprijs een som worden ingehouden die overeenstemt met hun evenredig aandeel in het ongedekte bedrag dat voortvloeit uit de onderverzekering.

Vanaf de datum van de algemene vergadering waarop tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw is beslist, hebben de weerbarstige mede-eigenaars een termijn van twee maanden om hun rechten en vergoedingen in het gebouw over te dragen.

Wordt deze termijn niet nageleefd, dan zullen zij ertoe gehouden zijn deel te nemen aan de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, net zoals zij die hadden goedgekeurd.

Komt het tussen de partijen niet tot een akkoord, dan zal de overdrachtprijs worden bepaald door twee deskundigen, benoemd door de voorzitter van de rechtbank

van eerste aanleg van de plaats waar het gebouw is gelegen, op gewone verordening, ten verzoeken van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen een beroep te doen op een derde deskundige om tussen hen beiden te beslissen; worden de experts het niet eens over de keuze van de derde deskundige, dan zal hij op dezelfde wijze worden aangesteld.

De prijs moet contant worden betaald.

#### **HOOFDSTUK IX.- ALGEMENE BEPALINGEN**

##### **Artikel 65.- Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek**

De statuten worden beheerst door de bepalingen vermeld in de artikels 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die ze bevatten worden geacht ongeschreven te zijn in de mate dat ze strijdig zijn met voormelde artikels.

##### **Artikel 66.- Talen**

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars als de beoogde vertaling moet gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen zich bevindt.

De syndicus waakt erover dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

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

#### **HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

##### **Artikel 1.- Definitie**

Bovendien kan met een 3/4 meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslist worden om tussen de partijen en hun rechthebbenden in eender welke hoedanigheid een huishoudelijk reglement met betrekking tot de details van het gemeenschappelijke leven te doen gelden dat gewijzigd kan worden volgens de voorwaarden die erin aangegeven worden.

##### **Artikel 2.- Wijzigingen**

Het huishoudelijk reglement kan door de algemene vergadering gewijzigd worden met een 3/4 meerderheid van alle stemmen van het 'gebouw', zijnde de twee residenties.

De wijzigingen moeten op datum opgenomen worden in het register van de processen-verbaal van de vergaderingen.

##### **Artikel 3.- Tegenwerpbaarheid**

Alle bepalingen van het huishoudelijk reglement kunnen rechtstreeks tegengeworpen worden door diegenen aan wie ze tegenwerpbaar zijn.

Ze kunnen ook tegengeworpen worden aan elke persoon die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom en aan elke houder van een

recht van bewoning, volgens de volgende bepalingen:

1° met betrekking tot bepalingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het huishoudelijk reglement, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de cessionaris van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

#### **Artikel 4.- Oplossing van geschillen**

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, vormt de syndicus verplicht de eerste instantie aan wie het geschil moet worden voorgelegd.

Indien het geschil ondanks de tussenkomst van de syndicus onopgelost blijft, zal het voorgelegd worden aan de algemene vergadering, met het oog op verzoening.

Bij akkoord wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Indien het geschil blijft bestaan, zal het voorgelegd worden aan de bevoegde rechter.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, meer bepaald in geval van problemen met betrekking tot de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, zal het geschil voorgelegd worden aan de algemene vergadering, met het oog op verzoening.

Bij akkoord wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Indien het geschil blijft bestaan, zal het voorgelegd worden aan de bevoegde rechter.

#### **Artikel 5.- Rust**

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom moeten de eigenaars en bewoners van de privatieve kavels lawaai zoveel mogelijk beperken.

Het volgende wordt aangeraden aan de eigenaars en bewoners:

- het volume van televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, beltonen, typmachines, printers en in het algemeen elk toestel dat lawaai kan maken, zo in te stellen dat het niet hoorbaar is in de

naastgelegen privatieve kavels, in het bijzonder in de slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of een koptelefoon te gebruiken;

- het gebruik van het sanitair (bad, douche, toilet doortrekken) te vermijden tussen drieëntwintig uur en zes uur;

- als de vloer in de living, de hal en de gangen niet bekleed is met voltapijt maar met tegels of parket, meubelglijders onder de poten van de stoelen te plaatsen en pantoffels te dragen;

- te vermijden om in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verschuiven die niet voorzien zijn van efficiënte geluiddempende glijders, om kranen op niet-passende wijze te hanteren, om de deuren hard dicht te slaan, om de eventuele luiken zonder enige consideratie te hanteren.

De werken die lawaai genereren (afbraak, boring, geklop, afschraping van vloerbekleding, verwijdering van behangpapier enz.) moeten verricht worden op weekdays tussen acht en achttien uur, zaterdagen, zondagen en feestdagen uitgesloten.

De brokstukken en het afval veroorzaakt door deze werken mag niet achtergelaten worden in de lokalen met de vuilniskokers, noch in de containers op de kelderverdieping. Ze moeten verplicht verwijderd worden door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werken.

Kinderen mogen niet spelen of ravotten in de gemeenschappelijke delen, en meer bepaald in de hallen en de trappenhuisen.

#### **Artikel 6.- Terrassen**

De terrassen van het gebouw moeten onderhouden worden in een permanente staat van netheid.

Het is verboden:

- er meubels weg te zetten, behalve tuinmeubels;
- er wasgoed op te hangen, kleren te luchten, tapijten en stofdoeken uit te kloppen enz.
- eender wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, eten voor de vogels enz.
- bloembakken op te hangen aan de balustrades, langs de buitenkant.

De bewoners van het gebouw zijn ertoe gehouden alle maatregelen te treffen om te vermijden dat vogels op de terrassen en balkons komen zitten, door bijvoorbeeld geen eten of drinken te zetten.

#### **Artikel 7.- Schoorstenen - Hout en steenkool.**

De mede-eigenaars en de bewoners moeten de schoorstenen, kachels en haarden in de lokalen die ze bewonen laten vegen telkens wanneer dit nodig is en

minstens één keer per jaar, door een erkende schoorsteenveger. Ze moeten het bewijs hiervan overmaken aan de syndicus.

De mede-eigenaars en de bewoners mogen enkel hout zagen of klieven in de kelders.

Hout en steenkool, indien gebruikt, mogen enkel 's morgens vóór 10 uur van de kelder naar de appartementen gebracht worden.

#### **Artikel 8. - Gasleidingen**

Het is strikt verboden in het gebouw toestellen te gebruiken die werken op gas.

#### **Artikel 9.- Adviezen en aanbevelingen**

##### a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van het waterspoelmechanisme van hun wc's en, in geval van langdurige afwezigheid, de afsluitkraan ervan dichtdraaien.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de voegen rond baden en douchebakken en de dichtheid van de afvoerbuizen controleren.

Ze moeten de kranen herstellen in geval van abnormaal lawaai in de leidingen als er water wordt genomen.

##### b) Instructies in geval van brand

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de liften, maar enkel - indien nodig - van de trappen. Indien een trappenhuis gevuld is met rook, moet de toegangsdeur zorgvuldig opnieuw dichtgedaan worden en moet gebruik worden gemaakt van het trappenhuis van de naastgelegen residentie dat bereikt kan worden via de gemeenschappelijke terrassen. Ter herinnering: de scheidingen van de terrassen zijn verwijderbaar.

Tenzij het vuur zich daar verspreid heeft, is het aanbevolen dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, met de deur op de overloop dicht, en wacht op de hulpdiensten.

##### c) Lokalen bestemd voor de vuilnisbakken

Het huishoudelijke afval dat gedeponeed wordt in de daartoe voorziene lokalen, moet zorgvuldig verpakt worden in zakken in plastic materiaal die hermetisch worden gesloten.

Het is bovendien verboden in de lokalen bestemd voor de vuilnisbakken grote voorwerpen te deponeren zoals kleine huishoudtoestellen, meubels of matrassen enz.

#### **Artikel 10.- Toegang**

Elke bewoner moet zijn appartement, zijn garage en zijn kelder toegankelijk houden, hetzij:

- Door aan de syndicus de naam, het adres en het telefoonnummer mee te delen van de persoon die de dubbels van de sleutels heeft als de bewoner zelf

afwezig is

- Door aan de conciërge een dubbele sleutel te geven in een verzegelde enveloppe. Hierop wordt het nummer van het appartement, van de garage en van de kelder genoteerd, eventueel samen met persoonlijke instructies.

Het spreekt voor zich dat deze sleutels slechts gebruikt zullen worden in geval van een ramp of overmacht.

De berijdbare inrit en de verkeerszone op de parkings moeten in alle omstandigheden vrij blijven. Het is verboden er voertuigen te immobiliseren of er eender welk materiaal of voorwerp achter te laten.

Vrachtwagens van maximum 20 T zijn toegelaten op de parking en op de berijdbare inrit.

Op bevel van de hulpdiensten is het strikt verboden voertuigen te parkeren in de manoeuvreerzones rond het gebouw.

Stoppen voor het gebouw is enkel toegelaten tijdens de duur van het laden of lossen van een voertuig, of het nu gaat om personen of goederen.

Veiligheid van het gebouw: Om een betere veiligheid van het hele gebouw te garanderen, zijn de eigenaars en bewoners ertoe gehouden:

- De (gemeenschappelijke toegangs-) deuren goed te sluiten achter zich en op toe te zien dat het sluiten van de deuren niet belemmerd wordt.
- In het gebouw nooit personen binnen te laten waarvan ze de identiteit niet kennen.

#### **Artikel 11. - Dieren**

Het is verboden op de parkings of grasperken van het gebouw, alsook op de openbare weg, eender welk materiaal achter te laten, te deponeren of te gooien dat bestemd is als voedsel voor meeuwen, ratten, duiven en zwerfkatten.

Het is verboden de grasperken rond het gebouw te gebruiken als zone waar de huisdieren hun behoefte doen.

De gemeente Evere heeft trouwens een hiertoe voorzien omheind terrein aangelegd nabij de glasbollen.

Indien de tolerantie ingetrokken wordt, zal de niet-uitvoering van de beslissing van de Algemene Vergadering voor de inbreukpleger resulteren in de betaling van de dwangsom van € 10 voorzien in artikel 23 van onderhavig huishoudelijk reglement, en dit onverminderd de sancties die via gerechtelijke weg opgelegd kunnen worden.

#### **Artikel 12: Afvalsortering**

De afvalsortering wordt als volgt opgelegd door Net Brussel:

- Grijs/zwarte containers: huisvuil
- Gele containers: papier en gevouwen karton
- Blauwe containers: blikjes, bakstenen, flessen,

plastic, metalen

- Grof vuil: de ophaling van grof vuil is een individuele verantwoordelijkheid van de bewoners. Raadpleeg hiervoor de richtlijnen van Net Brussel.

#### **Artikel 13 Brandwerende deuren**

Om de voorschriften van de Brandweerdienst na te leven, moet erover gewaakt worden dat de brandwerende deuren altijd dicht zijn.

#### **Artikel 14: Tapijten**

Het is verboden tapijten of andere voorwerpen uit te kloppen of uit te schudden op de balkons en door de ramen of in het gebouw.

De bewoners moeten hiertoe aangewezen huishoudtoestellen gebruiken.

#### **Artikel 15: Waterschade**

De bewoners die meer dan 4 dagen afwezig zijn, moeten de 'meterkleppen' van hun appartement sluiten.

In de kelders mogen geen voorwerpen opgeslagen worden op minder dan 20 centimeter van de grond.

#### **Artikel 16: Verhuizing**

Verhuizing via de liften is verboden, behalve voor de bewoners van de 12e verdieping die slechts één lift mogen gebruiken. In dit geval moeten beschermingen gebruikt worden in de betrokken cabine. Als compensatie zal een vergoeding van € 87,50 gestort worden ten voordele van de mede-eigendom voor elke betrekking van een woning en elke verhuizing op de verdieping waarop deze bepaling van toepassing is.

Voor alle andere verdiepingen zal in geval van verhuizing een bedrag van € 37,50 ingehouden worden door het bestuur ten laste van de eigenaar van het betrokken appartement.

Bovendien zal elk misbruik van de liften het voorwerp uitmaken van de betaling van een vergoeding van € 75 ten laste van de persoon die de inbreuk pleegt.

De hiervoor vermelde bedragen zullen de consumptieprijsindex volgen: hetzij

basisvergoeding vermenigvuldigd met de nieuwe index  
initiële index.

De nieuwe index zal die zijn van de maand voorafgaand aan de maand waarin de boete moet worden opgelegd.

De startindex is de index van de consumptieprijzen van de maand januari 2016.

In geval van schade veroorzaakt door een verhuizer, hetzij aan de gevel, hetzij aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zullen de herstellingskosten rechtstreeks gefactureerd worden aan de eigenaar.

Elke betrekking of verhuizing moet minstens 48 uur

op voorhand gemeld worden aan de conciërge.

De scheidingen van de terrassen zijn verwijderbaar in opdracht van de Brandweerdienst en moeten verwijderbaar blijven in de twee openingsrichtingen om in geval van brand de doorgang van het ene appartement naar het andere mogelijk te maken.

Dit voorschrift blijft geldig van de eerste tot de elfde verdieping; op de twaalfde verdieping zijn de scheidingen vast.

#### **Artikel 17: Garages**

De doorgangen en manoeuvreerruimtes moeten altijd volledig vrij blijven.

Op de 'autowasplaats' mag enkel een voertuig geparkeerd worden tijdens de duur van het wassen.

Het is verboden over te gaan tot olieverseringen of andere onderhouds-, herstellings- of montageactiviteiten van accessoires.

Elke persoon die de autowasplaats gebruikt moet deze plaats netjes achterlaten en het licht uitdoen na gebruik.

De autostaanplaatsen mogen niet gebruikt worden als opslagplaats voor goederen, meubels, planken of diverse voorwerpen.

De auto's mogen enkel de brandstof bevatten van de normale tank voorzien door de constructeur.

LPG is niet toegelaten.

Het is verboden de auto stilstaand te laten draaien in de garage.

Het is verboden olie te morsen op de vloer, rook te produceren of een open uitlaat te gebruiken.

#### **Artikel 18: Fietsen - Motorfietsen - Motoren**

De algemene of speciale gemeenschappelijke delen moeten te allen tijde vrij worden gehouden; er mag daar nooit eender wat geplaatst, gedeponeerd of bevestigd worden.

Dit verbod geldt heel speciaal voor fietsen, kindergewagens, kinderspeelgoed, ... Daarvoor bestaat per residentie een hiertoe bestemd lokaal.

Om versperring te vermijden in de twee 'fietsenlokalen', onder andere door fietsen die niet meer gebruikt worden, moet de eigenaar ervan verplicht geïdentificeerd kunnen worden door de aanbrengring van een naamplaatje. Bij gebreke zullen de niet gebruikte fietsen zonder eigenaar verwijderd worden. Er zal een jaarlijkse controleprocedure georganiseerd worden en de syndicus zal bevoegd zijn om hinderende fietsen en voorwerpen te laten verwijderen.

De deuren naar de 'fietsenlokalen' moeten verplicht op slot worden gedaan.

De toegang tot het noodluik en de draagbare brandblussers moet vrij blijven.

Het is verboden fietsen, bromfietsen of motoren te parkeren voor de ingangen of de trottoirs van het gebouw.

#### **Artikel 19: Kakkerlakkenbestrijding**

Indien de eigenaar of de bewoner de toegang tot zijn appartement weigert bij de kakkerlakkenbestrijding, zal van de eigenaar of bewoner in kwestie een vergoeding van vijftig euro (€ 50,00) worden gevraagd. Dit bedrag zal de consumptieprijsindex volgen zoals voorzien in artikel 16 van onderhavig huishoudelijk reglement.

Bij afwezigheid of een gebrek aan toegang tot een appartement, moet de eigenaar binnen een periode van 15 dagen de kakkerlakkenbestrijding op eigen kosten laten uitvoeren door het aanbestede bedrijf.

#### **Artikel 20: Grof vuil**

De ophaling van grof vuil is een betalende dienst geworden. Elke individuele bewoner heeft echter recht op een gratis ophaling één à twee keer per jaar door de gemeente en Net Brussel.

Elke bewoner moet persoonlijk instaan voor de verwijdering van zijn grof vuil. De eigenaars die huurders hebben, zijn verplicht deze huurders hiervan op de hoogte te brengen.

#### **Artikel 21: Sleutels**

Het is strikt verboden exemplaren bij te maken van de sleutels die toegang verlenen tot de gemeenschappelijke delen (ingangsdeur, deuren op de kelderverdieping die toegang verlenen tot de garage, bediening om de garages te openen/sluiten). Er zijn originele reservesleutels (ZEISS IKON ) beschikbaar, tegen betaling, bij de conciërge. De eigenaars zullen erover waken hun huurder hiervan op de hoogte te brengen.

#### **Artikel 22: Dwangsommen**

De persoon die het Huishoudelijk reglement overtreedt zal een dwangsom van tien euro (€ 10,00) per dag verschuldigd zijn na de verzending van de gebruikelijke aanmaningsbrief en een ingebrekestelling van de syndicus die zonder gevolg zijn gebleven. Het bedrag van deze dwangsom zal de consumptieprijsindex volgen, zoals voorzien in artikel 1516 van onderhavig huishoudelijk reglement.

#### **Artikel 23: Varia**

Het is verboden de privatieve terrassen schoon te maken met overvloedig water.

Het parket moet bedekt worden met tapijt ten belope van 3/4 van de oppervlakte.

Deze clausule moet verplicht opgenomen worden in de huurcontracten en in geval van niet-naleving door de huurders zal de eigenaar aansprakelijk zijn ten aanzien van de Mede-eigendom.

Er mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke

materialen opgeslagen worden in het gebouw.

Het bezit in het gebouw van gasflessen, gasbrandstoffen of gevaarlijke vloeistoffen is verboden.

's Nachts moet het binnen-/buitenrijden van auto's/motoren gebeuren met de nodige zorg om de slaap van de bewoners van het gebouw niet te verstoren.

## **INHOUDSTAFEL.**

### **REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM**

#### **Hoofdstuk I. ALGEMENE UITEENZETTING**

Artikel 1. Definitie en reikwijdte

#### **HOOFDSTUK II. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN ELKE MEDEEIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Artikel 2. Bestemming van de privatieve kavels

Artikel 3. Genot van de privatieve delen

- a) Principes
- b) Toegang tot het dak
- c) Interne verdeling van de lokalen
- d) Bijzondere installaties
- e) Betrekking Verhuizing
- f) Nietsdoen van een mede-eigenaar

Artikel 4. Beperkingen van het genot van de privatieve delen

- a) Uitzicht Stijl Harmonie
- b) Vuilniscontainers
- c) Scheiding van de terrassen
- d) Daken
- e) Onderhoud van de afvoeren
- f) Schoonmaak van de privatieve terrassen
- g) Afzuigkappen van de keukens
- h) Garages
- i) Gebruik van de autostaanplaatsen en privéboxen
- j) Buitenparkings
- k) Bezoekersparkings
- l) Lokalen voor fietsenkinderwagens en motorstaanplaatsen
- m) Liften
- n) Verhuur
- o) Kelders
- p) Verhuizing
- q) Brandblussers
- r) Brandwerende deuren
- s) Dieren

Artikel 5. Verbodsbepalingen.

Artikel 6. Verbouwingen

Wijzigingen van de gemeenschappelijke delen.

#### **HOOFDSTUK III. WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

Artikel 7. Algemeenheden

Artikel 8. Type van herstellingen en werken

Artikel 9. Dringende kosten, herstellingen en werken

Artikel 10. Noodzakelijke maar niet dringende kosten, herstellingen en werken

Artikel 11. Kosten, herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn maar leiden tot verfraaiing of een verbetering

Artikel 12. Erfdienstbaarheden met betrekking tot de werken

Artikel 13. Schoonmaak Conciërge

Artikel 14. Tuinen

#### **HOOFDSTUK IV. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN**

Artikel 15. Criteria en berekeningswijzen voor de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van de gemeenschappelijke delen en de speciale gemeenschappelijke delen

Tabel van de verdelingen

Artikel 16. Verwarming en warmwaterverdeling

Artikel 17. Water

Artikel 18. Elektriciteit

Artikel 19. Belastingen

Artikel 20. Kosten verschuldigd ten gevolge van een mede-eigenaar -  
Verhoging van de kosten ten gevolge van een mede-eigenaar

Artikel 21. Ontvangsten ten voordele van de gemeenschappelijke delen

Artikel 22. Wijziging van de verdeling van de kosten

Artikel 23. Overdracht van een kavel

a) Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van de eigendom van een kavel

b) Verplichtingen van de notaris

c) Verplichte betaling van de schulden

d) Afrekeningen

e) Achterstallen op kosten

Artikel 24. Werkkapitaal

Artikel 25. Reservekapitaal

Artikel 26. Betaling van de gemeenschappelijke kosten

Artikel 27. Inning van de gemeenschappelijke kosten

Artikel 28. BLOTE EIGENAAR en VRUCHTGEBRUIKER

Artikel 29. Jaarrekeningen van de syndicus

## **HOOFDSTUK V. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - WIJZE VAN BIJEENROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

Deel 1. Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 30. **Benaming - Zetel - Ondernemingsnummer**

Artikel 31. **Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling**

Artikel 32. **Ontbinding - Vereffening**

a) Ontbinding

b) Vereffening

Artikel 33. **Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars**

Artikel 34. **Doel**

Artikel 35. **Verdeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars**

Artikel 36. **Rechtsvorderingen - Kosten**

Deel 2. Algemene vergaderingen van mede-eigenaars

Artikel 37. Bevoegdheden

Artikel 38. Samenstelling

Artikel 39. Volmachten

Artikel 40. Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

Artikel 41. Bijeenroepingen

a) Principes

b) Termijnen

c) Adres van bijeenroeping

d) Syndicus en voorlopig syndicus

Artikel 42. Agenda

Artikel 43. Samenstelling van de vergadering

Artikel 44. Voorzitterschap - Bureau - Aanwezigheidsblad

Artikel 45. Beraadslagingen

a) Stemrecht

b) Aanwezigheidsquorum - Tweede vergadering

c) Meerderheidsregels

d) Praktische beschouwingen

e) Schriftelijke stemming

f) Notulen - Raadpleging

Artikel 46. Rechtsvorderingen

a) Door de vereniging van mede-eigenaars

b) Door een mede-eigenaar

c) Door een bewoner

Artikel 47. Tegenwerpbaarheid - Informatie

## **HOOFDSTUK VI.- BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS**

Artikel 48. Benoeming

Artikel 49. Afzetting - Delegatie - Voorlopige syndicus

Artikel 50. Openbaarheid

Artikel 51. Aansprakelijkheid - Delegatie

Artikel 52. Bevoegdheden

Artikel 53. Bezoldiging

Artikel 54. Ontslag - Einde van zijn opdracht

## **HOOFDSTUK VII. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

Artikel 55. Raad van mede-eigendom

## **HOOFDSTUK VIII. VERZEKERINGEN - VERANTWOORDELIJKHEDEN - SCHADE AAN HET GEBOUW**

Artikel 56. Algemeenheden  
Artikel 57. Soorten verzekeringen  
Artikel 58. Te verzekeren goederen en kapitaal  
Artikel 59. Bijkomende verzekeringen  
Artikel 60. Premies en bijpremies  
Artikel 61. Aansprakelijkheid van de bewoners - Clausule van het huurcontract  
Artikel 62. Franchise  
Artikel 63. Schadegevallen - Procedures en schadeloosstellingen

Artikel 64. Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

## **HOOFDSTUK IX. ALGEMENE BEPALINGEN**

Artikel 65. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek  
Artikel 66. Talen

## **HUISHOUELIJK REGLEMENT**

Artikel 1. Definitie  
Artikel 2. Wijzigingen  
Artikel 3. Tegenwerpbaarheid  
Artikel 4. Oplossing van geschillen  
Artikel 5. Rust  
Artikel 6. Terrassen  
Artikel 7. Schoorstenen - Hout en steenkool  
Artikel 8. Gasleidingen  
Artikel 9. Adviezen en aanbevelingen  
a) Sanitair  
b) Instructies in geval van brand  
c) Lokalen bestemd voor de vuilnisbakken  
Artikel 10. Toegang  
Artikel 11. Dieren  
Artikel 12. Afvalsortering  
Artikel 13. Brandwerende deuren  
Artikel 14. Tapijten  
Artikel 15. Waterschade  
Artikel 16. Verhuizing  
Artikel 17. Garages  
Artikel 18. Fietsen - Motorfietsen - Motoren  
Artikel 19. Kakkerlakkenbestrijding  
Artikel 20. Grof vuil  
Artikel 21. Sleutels  
Artikel 22. Dwangsommen  
Artikel 23. Varia

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Hypothecaire overschrijving**

Onderhavige akte zal overgeschreven worden op het hypotheekkantoor in Brussel en er zal verwezen worden naar deze overschrijving bij alle latere wijzigingen van het volledige goed dat hiervan het voorwerp uitmaakt, of een deel ervan.

### **Overgangsbepalingen**

Alle clausules opgenomen in onderhavige akte zijn van toepassing zodra een privaatieve kavel overgedragen werd door de comparant, behalve indien deze strijdig zijn met de geldende wet.

### **Kosten**

Alle kosten, rechten en honoraria die hieruit resulteren, zijn ten laste van de mede-eigendom. Deze werden vereffend.

#### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering hiervan wordt door de comparant woonplaats gekozen op zijn zetel die hiervoor wordt aangegeven.

#### **BEWIJS VAN BURGERLIJKE STAAT EN IDENTITEIT**

De notaris bevestigt de benaming, de maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer van de comparant, en meer specifiek na inzage van een attest van het \$\$\$ registratiekantoor te Brussel.

#### **ONTWERP**

De comparant verklaart dat hij kennis heeft genomen van het ontwerp van onderhavige akte, op 21 maart 2017, en dat deze termijn volstond om de akte nuttig te bestuderen.

#### **WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden, plaats en datum zoals hiervoor.

En na integrale voorlezing met toelichting wat de partijen van de akte betreft die in dit opzicht beoogd worden door de wet, en gedeeltelijke voorlezing van de andere bepalingen, heeft de comparant met ons, notaris, getekend.