

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"CHATEAU VAL ROSE II"

Ondernemingsnummer: 0828.777.304

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene vergadering d.d. 16/03/2013

Coördinatie van:

- de oorspronkelijke statuten d.d. 13.04.1990;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

+ + +

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomscoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

+ + +

Ten jare negentienhonderd negentig.
De dertiende april.

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Henry VAN CAILLIE, Notaris met standplaats te Brugge, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

STAD BLANKENBERGE (voorheen ook Blankenberge)

Een perceel GROND, gelegen te Blankenberge (oud grondgebied Blankenberge), langs de Zeedijk;

palende of gepaald hebbende - noord : de Zeedijk; oost : de naamloze vennootschap "Beau Regard" te Oostende en medegerechtigden; zuid : Lagrou-De Groof Gerard te Blankenberge en medegerechtigden en west : de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Sea Flower" te Kortrijk; ten kadaster bekend in de tweede afdeling, sectie A, deel van nummer 859/E/14, met een oppervlakte volgens vroeger gedane meting en titel van honderd zeven en dertig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter (137 m² 25 dm²).

- Dat zij de bedoeling hadden om, na afbraak van de thans op voren beschreven perceel grond opgerichte gebouwen, op voormeld terrein een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE VAL ROSE II", op te richten, bestaande uit een kelder verdieping, een gelijkvloers, elf verdiepingen en een technische verdieping.

De bouwvergunning strekkende tot het bouwen van dit appartementsgebouw werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge op twee en twintig februari negentienhonderd negentig, onder nummer 1990.

Een eensluitend uittreksel van deze vergunning werd aan de oorspronkelijke akte gehecht.

- Dat zij voorts de bedoeling hadden om dit nieuw appartementsgebouw onder het stelsel van de mede-eigendom te plaatsen, zoals thans voorzien door artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek;

Dat daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en dit behoudens de beperkingen hierna bepaald.

STATUTEN

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

In de basisakte betrekkelijk de "Residentie Chateau Val Rose", gelegen te Blankenberge, Zeedijk 162, te weten de residentie die ten oosten paalt aan het bovenbeschreven goed, verleden voor de notaris Jacques Bossuyt te De Haan (Klemskerke) op twee en twintig april negentienhonderd zes en tachtig, volgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voorkwam :

"14.) Er wordt uitdrukkelijk gestipuleerd dat, in geval de bouwheer naast "Residentie Chateau Val Rose" een tweede appartementsgebouw zou oprichten, de inkom, de hall, de gang, de traphall, de trap, de overloop, de lift, de noodtrappen, en de brandtrappen van "Residentie Chateau Val Rose" gebeurlijk ook voor het nieuw op te richten appartementsgebouw zouden kunnen dienen, indien de bouwheer dit wenselijk acht, met dien verstande dat in dit geval de eigenaars van de privatieven van het nieuw op te richten appartementsgebouw zullen dienen tussen te komen in de gemene kosten van onderhoud van de inkom, hall, gang, traphall, trap, overloop en lift, naar rato van de som van hun aandelen in de gemene delen van het op te richten gebouw en de gemene delen van de huidige "Residentie Chateau Val Rose" (deze van het handelsprivatief uitgezonderd).

In dit geval zullen die gemene kosten voor de eigenaars van de privatieven (het handelsprivatief uitgezonderd) in "Residentie Chateau Val Rose" in dezelfde mate verminderd worden.

Indien er werken noodzakelijk zouden zijn om de lift gemeenschappelijk te maken, zullen de eigenaars van die voormelde privatieven deze werken kosteloos dienen te gedogen. Zij zullen dienaangaande geen enkele schadevergoeding kunnen eisen van de bouwheer.

Tevens behoudt de bouwheer zich het recht voor om het gebruik van de inkom, hall, gang, traphall, trap, overloop en lift voor dit gebeurlijk naastliggend op te richten appartementsgebouw over te dragen aan derden, met of zonder vergoeding, die uitsluitend hem ten goede zal komen.

Dit alles is toegestaan met instemming van de eigenaars, zo nodig ten titel van erfdiensbaarheid."

BASISAKTE

JURIDISCHE VERDELING

Vervolgens heeft de partij anderzijds ons verzocht authentiek haar wil vast te leggen om de hierna beschreven op te richten gebouwen en uit te voeren werken te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek met het oog op de verkoop aan derden.

Huidige akte van verdeling, "Basisakte" genoemd, bewerkt de juridische indeling van het eigendom, dewelke aldus in afzonderlijk erven (privatieven) zal verdeeld worden, en dewelke elk als onafscheidbare aanhorigheid een zeker aantal kwotiteiten in de gemene delen en het opstalrecht (recht van natrekking) in bovenbeschreven grond zullen bezitten.

Ingevolge de hoger verkregen bevoegdheid verklaart de partij anderzijds de grond te verdelen in duizend/duizendsten en dat bij de verkoop van de privatieven met als toebehoren een aantal kwotiteiten in de mede-eigendom, de optie zal gelicht worden voor eenzelfde aantal kwotiteiten in de grond.

De aanduiding van de kwotiteiten verbonden aan de privatieven zoals hierna bepaald, is niet vatbaar voor betwisting, zelfs niet indien zou vastgesteld worden dat er een onevenredigheid zou bestaan tussen de vastgestelde kwotiteiten enerzijds en de nuttige oppervlakten van de privatieven of hun bestemmingswaarde anderzijds, behoudens indien voorzien door het reglement van mede-eigendom.

BESCHRIJVING VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW

De comparante anderzijds is voornemens op het bovenbeschreven terrein een appartementsgebouw op te richten met een kelder verdieping, een gelijkvloerse verdieping, elf verdiepingen en daarboven een technische verdieping.

Dit gebouw zal de naam dragen "CHATEAU VAL ROSE II", en zo ingedeeld worden als volgt :

1. DE KELDERVERDIEPING

- Gemeenschappelijke delen :

het sas en de toegangsdeur, de gang tussen de privatieve bergingen, de aera's en de verluchtungskokers, de regenwaterput.

- Privatieve delen :

Op dit niveau bevinden zich vijftien privatieve kelderbergruimtes, genummerd in tegen wijzerzin te rekenen vanaf de inkomdeur "K1" tot en met "K15", alsmede de kelderbergruimte die verbonden wordt aan het handelsgelijkvloers.

Iedere kelderbergruimte omvat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de kelder zelf met zijn toegangsdeur; de kelderbergruimte die aan het handelsgelijkvloers verbonden wordt omvat tevens een wenteltrap die toegang geeft tot de lokalen van het eigenlijke handelsgelijkvloers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/duizendsten (1/1.000^e) in de gemene delen en de grond, behalve de kelderbergruimte die verbonden wordt aan het handelsgelijkvloers, en waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden zijn daar deze ruimte zal verbonden blijven met het handelsgelijkvloers en niet afzonderlijk vervreemd zal kunnen worden.

2. HET HANDELSGELIJKVLOERS

- Gemeenschappelijke delen :

de aera's, verluchtungskokers en de nis met de brandhaspel.

- Privatieve delen :

op dit niveau bevindt zich het handelsgelijkvloers, dat genummerd wordt "0", en omvat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : het terras, gedeeltelijk omzoomd met een tuinmuurtje en met een toegangsdeur tot het eigenlijke handelsgelijkvloers, de buitendeur met sas, de binnendeur, de ruimte bestemd voor de handelsuitbating, een toilet en een wenteltrap die toegang geeft tot de kelderbergruimte die aan dit handelsgelijkvloers verbonden is;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid ; zeven en zeventig / duizendsten (77/1.000^e) in de gemene delen en de grond.

3. DE VERDIEPINGEN 1 TOT EN MET 11

Op elk van deze verdiepingen bevindt zich één appartement genummerd naar de verdieping waarop zij zich bevinden, van één tot elf derhalve.

- Gemeenschappelijke delen op elk van deze verdiepingen:

de nis met de brandhaspel;

- Privatieve delen op elk van deze verdiepingen :

Elk appartement omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : een sas, een inkom deur, een living met keukenhoek, een badkamer met ligbad, lavabo en toilet, een dressing en een slaapkamer met terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de zeven zeventig / duizendsten (77/1.000^e) in de gemene delen van het gebouwen en de grond.

Bemerking

De indeling van de eerste verdieping zoals deze hierboven beschreven wordt, wijkt af van de indeling vervat in de goedgekeurde bouwplannen, zodat de alhier opgenomen indeling geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door de bevoegde overheden.

4. DE TECHNISCHE VERDIEPING

- Gemeenschappelijke delen :

terrassen, de aera's, verluchtungskokers en de nis met de brandhaspel.

- Privatieve delen :

Op dit niveau bevindt zich een appartement, genummerd "12", dat omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : een sas, een inkom deur, living met kookhoek, een badkamer met toilet, ligbad en lavabo en een slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de een en zeventig / duizendsten (61/1.000^e) in de gemene delen en de grond.

HERHALING DER GEMENE DELEN :

- Vijftien (15) privaatieve bergingen omvattende elk één/duizendste in de gemene delen, zij in totaal :	15/1.000
- Het handelsgelijkvloers en elf privaatieve appartementen omvattende elk zeven en zeventig / duizendsten (77/1.000 ^e) in de gemene delen, zij in totaal : negenhonderd vier en twintig / duizendsten:	924/1.000
- Het appartement op de technische verdieping omvattende een en zestig/duizendsten in de gemene delen:	61/1.000
- Totaal	1.000/1.000

PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN - OMSCHRIJVING

Principes

De onroerende rechten van iedere eigenaar, van ongeacht welk gedeelte van het project, worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte, welke samen een volledig ondeelbare eenheid vormen.

Het geheel van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door een aantal "aandelen", verdeeld over de verschillende privaatieve panden, forfaitair vastgesteld volgens waarde en/of volgens oppervlakte van het pand.

De omvang en samenstelling van elk privaatief gedeelte, zoals appartement, studio, kantoor, winkel, autostaanplaats of bergplaats, kelder, e.d., evenals de hen respectievelijk toebedeelde aandelen in het geheel van de gemeenschap, worden in deze basisakte en op de er aangehechte plannen beschreven.

Elk privaatief gedeelte wordt in onderhavig reglement "pand" genoemd; elk algemeen of bijzonder gemeen deel wordt hierna "gemeenschappelijk deel" genoemd.

Overeenkomstig de wet zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij mogen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het pand waarvan zij deel uitmaken.

Toebedeling van de aandelen die de verdeelsleutels van de kosten bepalen

De aandelen in de gemene delen zijn vastgesteld in de verdelingsschema's die in deze basisakten zijn opgenomen.

De toebedeling van deze aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de privaatieve panden zal nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende panden, tengevolge van veranderingen of verbouwingen die in onverschillig welk gedeelte van het bouwproject zouden uitgevoerd worden, tenzij :

- op grond van een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom;

- bij samenvoeging of splitsing van gedeelten van privaatieve panden boven of naast elkaar gelegen, zoals bepaald in artikel 8 van het reglement van mede-eigendom.

- Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

- Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

- Bij beslissing van de rechtbank, bij toepassing van artikel 577/9, §6, 1^o van het Burgerlijk Wetboek.

Privatieve panden zonder aandelen

De bouwpromotor behield zich het recht voor om privatieve panden zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, bijvoorbeeld provisiekelders, reservekamers en dergelijke. Deze panden dienden verplicht te worden verbonden aan één of meerdere privatieve panden waaraan wel aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.

Een dergelijk pand kon door de bouwpromotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaatief pand in het project. Deze laatste kan het bedoeld pand nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van het privaatief pand waarmee het verbonden werd. Hij zal het echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het project.

Het genot of de verhuuring van dergelijke panden kan slechts toegestaan worden aan een gebruiker van het project.

Ingeval van twijfel over de aard van een ruimte of een element, dient die ruimte of dat element als gemeenschappelijk aangezien te worden, indien het niet te uitsluitend ten dienste is van een privaatief pand of mede-eigenaar; evenwel, zolang de bouwpromotor ook maar één aandeel bezit in de gemeenschappelijke delen van het project, worden deze ruimten of elementen beschouwd als zijn eigendom.

Vanaf het ogenblik dat de bouwpromotor echter geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het project, en ten laatste vijftien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte panden waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap van eigenaars worden overgedragen.

De algemene vergadering der mede-eigenaars zal bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welke aard ook, zullen vanaf de overdracht ten laste zijn van de mede-eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor.

Privatieve zaken

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het project die uitsluitend ten gebruik van een mede-eigenaar zijn.

Volgende elementen zijn ondermeer privaatief :

- constitutieve elementen van de privatieve delen en hun aankleven binnen deze privatieve delen, zoals de bekleding die tastbaar is op grond, muur of zoldering en hun onmiddellijke steunlaag, niet dragende binnenwanden, deuren, ramen, desgevallend rolluiken en zonneblinden, aan- en afvoerleidingen binnen de privatieve delen en tot hun uitsluitelijk privaatief verbruik, beglazing, binnenhuisinrichting en decoratie, sanitaire, verwarmings- en keukeninstallatie, privatieve water-, gas- en elektriciteitsleidingen, vanaf hun privatieve teller, tussenteller of schakelbord, ingemaakte kasten en dergelijke, met andere woorden

wat zich binnen het privaat gedeelte bevindt en bestemd is tot het uitsluitend gebruik ervan door diens eigenaar;

- bijhorigheden ten gerieve van zelfde privaat delen maar die zich buiten deze privaat delen bevinden, zoals onder andere brievenbus in de gemeenschappelijke inkomhall, naam- en beroepsplaten van privaat gebruikers, terrassen en balkons (tastbare bekleding en steunlaag, met uitzondering van de dragende structuur van terrassen en balkons).

Deze opsomming is aanwyzend, en in genen dele beperkend.

Gemeenschappelijke zaken

Zijn gemeenschappelijk, de gedeelten van het project bestemd tot gebruik van verschillende privaat panden of delen ervan.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Gemeenschappelijke delen behoren onverdeeld toe aan alle betrokken mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, forfaitair en onveranderlijk vastgesteld in de verdelingsschema's opgenomen in de basisakten.

AANGEHECHTE STUKKEN

De volgende bescheiden werden overgemaakt aan de Notaris om aan de oorspronkelijke akte gehecht te worden:

a. de hierna opgesomde plannen, opgemaakt door de Heer Jan Carrein, ingenieur-architekt, kantoor houdend te 8400 Oostende, Albert I-promenade 43, op twintig juli negentienhonderd negen en tachtig, te weten :

a) PLAN 1/11 : met de tekening van het tweede ondergrondse niveau;

b) PLAN 2/11 : met de tekening van het eerste ondergrondse niveau;

c) PLAN 3/11 : met de tekening van het gelijkvloers;

d) PLAN 4/11 : met de tekening van de eerste verdieping;

e) PLAN 5/11 : met de tekening van de typeverdieping van de niveaus twee tot en met elf;

f) PLAN 6/11 : met de tekening van de technische verdieping;

g) PLANNEN 7/11, 8/11 en 9/11 : met de tekeningen van de dwarsdoorsneden;

h) PLAN 10/11 : met de tekening van de voorgevel;

i) PLAN 11/11 : met de tekening van de achtergevel.

b. de bouwvergunning met bijlagen;

c. het reglement van mede-eigendom;

d. de algemene verkoopvoorwaarden;

e. een beschrijving inzake ruwbouw en afwerking van het complex.

7.

TOEGANG TOT PRIVATIEVEN - NOODTRAPPEN EN BRANDTRAPPEN

Toegang tot de residentie "Chateau Val Rose II" zal kunnen genomen worden via de inkom, de hall, de gang, de traphall, de trap, de overloop en de lift van de "Residentie Chateau Val Rose".

De eigenaars van de privatieven in de residentie "Chateau Val Rose II" zullen dienen tussen te komen in de gemene kosten van onderhoud van deze inkom, hall, gang, traphall, trap, overloop en lift zoals bepaald werd in de bovenvermelde akte verleden voor de notaris Bossuyt op twee en twintig april negentienhonderd zes en tachtig.

De nood- en brandtrappen van de "Residentie Chateau Val Rose" zullen tevens dienstig zijn voor de residentie "Chateau Val Rose II".

GEMENE MUREN - AFSLUITINGEN

Voorbehoud wordt door de comparante anderzijds gemaakt voor de gemene muren, scheidingsmuren of andere hoegenaamde afsluitingen verbonden aan het onderhavig gebouw.

De eventuele overname ervan door aanpalende eigenaars wordt steeds gedaan ten bate van de comparante anderzijds. Deze behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in haar uitsluitend voordeel te innen, de eventuele aankoopprijs door de bureu te betalen betreffende de gevelmuren of afsluitingen die zij op haar kosten zou hebben opgericht. Deze prijs zal rechtstreeks door de comparante anderzijds worden geïnd op haar eenvoudig kwijtschrift en zonder tussenkomst van de mede-eigenaars.

De comparante anderzijds alleen zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid en overname ondertekenen namen alle mede-eigenaars.

De rechten welke de comparante anderzijds zich hier voorbehoudt, zullen voor haar generlei verantwoordelijkheid medebrengen noch enige verplichting om bij te dragen tot het onderhoud, de beveiliging of de herstelling van de gevelmuren of afsluitingen.

Dit voorbehoud zal blijven gelden ook na het bouwen van onderhavig appartementsgebouw, onverminderd de tienjarige verantwoordelijkheid van de promotoren en aannemers.

VOORBEHOUD VAN RECHTEN

a) Bij afwijking van hetgeen hiervoor gezegd is en in het reglement van mede-eigendom bepaald is, behield de comparante anderzijds zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars noch mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen van de

bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren. Zo zullen één of meerdere appartementen of andere privatieven die aangrenzend zijn, kunnen samengevoegd worden, zowel horizontaal of verticaal om er een duplex van te maken; één of meerdere extra verdiepingen kunnen bijgemaakt worden; de grootte, de oppervlakte en vormgeving der gemeenschappelijke delen kunnen gewijzigd worden, namelijk door vergroting of verkleining van de gemeenschappelijke delen ten voor- of ten nadele van de privatieven en het maken van nieuwe private of gemeenschappelijke goederen met herleiding der aandelen in de mede-eigendom. Om reden van voorschriften van veiligheid behoudt de comparante anderzijds zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan de plannen uit te voeren zowel aan de gemene als aan private delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de mede-eigenaars.

Partij anderzijds behoudt zich het recht voor ter zake alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden ter uitvoering van deze beschikkingen, en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar in het complex.

b) De kopers zullen geen recht hebben op enige welkdanige vergoeding of prijsvermindering wegens de staat der gebouwen of verschil in de opgegeven afmetingen en oppervlakten, zolang de afmetingen en oppervlakte niet meer dan tien (10) procent afwijken van de goedgekeurde plannen.

Zij zullen het goed moeten nemen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de verkoop, met al zijn heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, zowel wat betreft de toestand van de gebouwen, van de grond en van de ondergrond, zonder enige welkdanige of hoegenaamde aanspraak te kunnen maken op vergoeding jegens de comparanten enerzijds en anderzijds.

Deze bedingen mogen niet aanschouwd worden als louter gebruikelijke bedingen doch zijn een uitdrukkelijke voorwaarde sine qua non voor de verkrijgers van private delen in bovenbeschreven complex.

De uitvoering der werken zal geschieden zoals overeengekomen in het onderhands aannemingscontract.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 - Rechtspersoonlijkheid - Naam - Doel - Hoedanigheid.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Val Rose II, Zeedijk 162 te Blankenberge**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Niettegenstaande dit beperkt doel, 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 vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Zo indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Eveneens in afwijking van voormeld principe, 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.

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, wordt 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.

Artikel 2 - Ontbinding en vereffening van de vereniging.

§1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

§2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§4. De artikelen 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.

§5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in §5.

Artikel 3 - Tegenstelbaarheid

§1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en

die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

§3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor 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 reglement van orde en van het register bedoeld in §3, 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 houder 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 en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan 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.

RECHTEN EN PLICHTEN OP PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

Artikel 4 - privatieve zaken

De eigenaars mogen beschikken over en genieten van deze privatieve delen binnen de door dit reglement en de wet gevestigde grenzen, op voorwaarde geen afbreuk te doen aan de rechten van andere eigenaars, noch de stevigheid van het geheel noch de rechten van andere gebruikers in het gedrang te brengen.

Artikel 5 - gemeenschappelijke zaken

De mede-eigenaars moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat die verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars zoals bepaald in bijhorende reglementeringen.

Zo is het bijvoorbeeld onverenigbaar met deze beginselen, hallen, trappen, gangen, toegangswegen voor voetgangers of voor voertuigen of manoeuvreerruimten op een of andere manier te versperren of er het normaal gebruik van te belemmeren. Geen enkele toegeving kan, zelfs na verloop van tijd, enig verworven recht veronderstellen.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagname, dan samen met de panden waarvan zij de aanhorigheid zijn en beperkt tot het aantal aandelen dat aan deze panden werd toebedeeld.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht, gevestigd op een pand, bezwaart rechtens eveneens het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

Artikel 6 - Werkzaamheden in verband met privatieve panden

Iedere mede-eigenaar mag, zoals het hem best past, de binnen schikking van zijn ruimten en lokalen wijzigen en er werken naar goeddunken uitvoeren, op eigen last, risico en verantwoordelijkheid.

Het is de mede-eigenaar echter verboden in het privaatief deel welke werkzaamheid ook uit te voeren die de andere eigenaars zou kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken, en in het bijzonder alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van gans het gebouw of een deel ervan geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect van de buitenkant zou kunnen wijzigen.

Het is de eigenaar eveneens verboden de privatieve elementen die van buiten uit of via de gemeenschappelijke delen van buiten uit zichtbaar zijn, te veranderen. Dit geldt voor de raamkozijnen, luiken en zonneblinden, glasoppervlakten in de gevel en de deuren dit via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot het pand verlenen. Vooraleer de uitvoering van onverschillig welke andere structurele werkzaamheid aan te vangen, zal de betrokken eigenaar de syndicus inlichten en hem de plannen en/of beschrijving van de geplande werken voorleggen.

Het advies van een deskundige kan, op kosten van de eigenaar door de syndicus ingewonnen worden. Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan vooraleer het advies van deze deskundige werd uitgebracht.

De raad van mede-eigendom van het betrokken gebouw of deel gebouw, indien deze werd opgericht, mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemde deskundige, wiens honorarium ten laste van betrokken eigenaar valt, onderwerpen.

Op deze eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten voor de schade die uit de uitvoering der werken kan voortvloeien.

Aldus zal het aanbrengen van zonneblinden en beschermende binnenluiken, van naam- of beroepsplaten slechts kunnen geschieden volgens model en plaats door de algemene vergadering goed te keuren;

het verplaatsen of wijzigen van sanitaire, keuken- of verwarmingsapparaten of -installatie, mits goedkeuring van zelfde algemene vergadering na advies van architect, installateur of technicus.

De eigenaar is anderzijds verplicht gebruik te maken van het voorziene telefoon- en televisiedistributienet, met uitsluiting van elke privé-installatie, en dient zich inzake het gebruik ervan U schikken naar de voorzieningen vervat in de reglementeringen desbetreffend voorzien voor dit bouwproject.

Wanneer een eigenaar nalaat de nodige bewarings- of onderhoudswerken uit te voeren aan gans zijn privaatief pand of aan een deel ervan, en hierdoor nadeel berokkent aan andere privaatieve of aan gemeenschappelijke delen, kan de mede-eigendom, vertegenwoordigd door de syndicus, van rechtswege en op kosten van deze eigenaar, na diens ingebrekestelling, de dringende herstellings- en onderhoudswerken laten uitvoeren aan zijn privaatieve delen.

Artikel 7 - Werkzaamheden in verband met gemeenschappelijke delen

Het is de eigenaar verboden wijzigingen in de constructie of aan het aspect van de gemeenschappelijke delen aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen betekenen.

Wijzigingswerken aan algemene gemene delen van het bouwproject worden slechts beslist na goedkeuring door de algemene vergadering.

Wijzigingswerken aan bijzondere gemene delen van een gebouw worden beslist door de algemene vergadering.

Wijzigingswerken aan gemene delen die niet een geheel gemeenschappelijk goed of meer dan een gemeenschappelijk goed aanbelangen, zullen slechts kunnen uitgevoerd worden mits uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering die hierover beslist met een meerderheid van drie/vierden der uitgebrachte stemmen en onder toezicht van de door zelfde instantie aangeduide architect.

Betreft de doorboring van buitenmuren of wijzigingen aan het geraamte van gewapend beton, mogen deze werken slechts, op kosten, risico en verantwoordelijkheid van deze betrokken gemeenschap of eigenaars, uitgevoerd worden onder toezicht en mits voorafgaandelijk akkoord van de architect en betoningenieur of bij gebrek, van de technici terzake gespecialiseerd en bevoegd, aangesteld door de algemene.

Artikel 8 - Splitsing of samenvoeging van privaatieve delen

De bouwpromotor heeft steeds het recht, zoals bepaald in de basisakte, de oprichting, inrichting of bestemming van niet verkochte privaatieve delen te wijzigen.

Het is alle eigenaars, behalve deze op de benedenverdieping en deze die, zoals hierna gezegd, twee of meer panden verwerven en ze verenigt tot één enkel, verboden een pand te verdelen.

Het is altijd toegelaten om tot één pand samen te brengen :

- twee (of meer) panden gelegen op één niveau, of

- twee (of meer) panden van verschillende niveaus, elkaar rakend langs vloer of plafond.

In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde panden worden samengeteld.

Indien een eigenaar twee of meer panden verwerft en ze verenigt tot één enkel, zal hij steeds het recht hebben ze te laten delen in twee of meer gescheiden panden, die niet noodzakelijk de oorspronkelijke moeten zijn, door zich te schikken naar de hieronder volgende bepalingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten aanvragen.

Het is eveneens toegelaten om van een pand één of meer ruimten los te maken om ze in te lijven bij het belendend pand. In dit geval zal er overgang van aandelen zijn tussen de betrokken panden, op aanduiding van de syndicus, in verhouding tot de oppervlakte die van het ene pand naar het andere gaat.

Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van aandelen in de gemeenschappelijke delen, zal de betwisting onderworpen worden aan het oordeel van de rechtbank.

Na één of meer panden te hebben samengevoegd, vergroot of verkleind, mag men opnieuw komen tot de oorspronkelijke situatie of tot een andere samenstelling; nochtans mogen er per niveau niet meer panden zijn dan het oorspronkelijk voorziene aantal.

Eigenaars van privatieve elementen op een zelfde verdieping hebben het recht deze tot uitsluitend gemeenschappelijk gebruik van deze eigenaars te bestemmen, op eigen last, risico en verantwoordelijkheid, met eigen gebruiksreglement, voor zover dit niet indruist tegen de voorschriften van de basisakte en bijhorende reglementeringen.

Artikel 9 - Bestemming der privatieve panden

A. Verdiepingen

De appartementen (en studio's) worden, tenzij anders bedongen de desbetreffende eerste verkoopakten, gereserveerd voor normale huiselijke bewoning; twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privékantoor of de uitoefening van een vrij beroep, dit wil zeggen als toebehoren bij de bewoning doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam is per kamer.

Een eigenaar van twee panden in onderhavig gebouw, mag één er van aanwenden als kantoor met een maximum bezetting van vier personen, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

B. Eerste niveau boven gelijkvloers

De panden van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor het uitoefenen van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voorzover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Nochtans is het, tenzij anders bedongen door de bouwheer, de bewoners of uitbaters van deze panden verboden om lichtreclames

en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

C. Gelijkvloers

De benedenverdieping mag gebruikt worden als woning, luxewinkel met uitstalraam of kantoor voor het uitoefenen van een vrij beroep, voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het project.

De gelijkvloerse verdiepingen zullen eveneens kunnen bestemd worden voor de uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groot- als kleinhandel, voor het uitoefenen van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen, onder dezelfde voorwaarden. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

De inrichting van een café, restaurant, hotel, supermarkt of begrafenisonderneming, is slechts toegelaten op grond van de bestemming en toestemming gegeven door de bouwpromotor of bij gebrek, van de betrokken algemene vergadering bij gekwalificeerde meerderheid van stemmen zoals voorzien hierna.

Zolang de bouwheer nog niet alle particulieren heeft verkocht mag hij bij de bestemming van het gelijkvloers vrij bepalen, behalve zo hij zich in een akte-verkoop tot het tegendeel heeft verbonden.

D. Garages en/of autostandplaatsen.

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening en constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een voertuig zoals hierboven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.

Het stallen van caravans of het inrichten als werkplaats of opslagplaats, is verboden.

Auto's op gas zijn niet toegelaten.

E. Toegestaan van exclusiviteiten.

In ieder geval is in het verkochte gebouw geen immobiliënkantoor toegelaten zonder akkoord van de bouwpromotor.

De koper-mede-eigenaar van een particulier pand aanvaardt, door het enkel feit van zijn verkrijging, onherroepelijk dat de bouwpromotor exclusiviteiten kan toestaan of kan toegestaan hebben, in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of beroepsactiviteiten in het bouwproject. De bouwpromotor kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één particulier pand, maar dan enkel voor de hem nog toebehorende panden.

De exclusiviteiten zullen, op straf van nietigheid en niet-tegenstelbaarheid, bij authentieke akte dienen bevestigd te worden en onderworpen aan overschrijving.

Ieder eigenaar van een particulier pand heeft de verplichting, alvorens over te gaan tot verhuring of tot exploitatie ervan, na te gaan welke exclusiviteiten in het bouwproject eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan dat in zijn

eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

Voor zover een exclusiviteit wordt of werd toegestaan, is de beneficiant ertoe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. Ingeval de beneficiant het pand aanwendt voor een andere bestemming, vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

Een exclusiviteit kan overgedragen worden aan een huurder of aan een verkrijger van het pand dat met exclusiviteit werd bevoordeeld.

De bouwpromotor zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers, alle wijzigingen en/of aanvullende basisakten, evenals alle nodige andere documenten kunnen ondertekenen en zal de syndicus ervan in kennis stellen.

Artikel 10 - Verkoop en verhuuring

A. De privatieve panden mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen verhuurd worden. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van panden is verboden. Een kelder, autostaanplaats of bergplaats of een andere aanhorigheid mag eventueel onafhankelijk van het pand waarvan zij een onderdeel vormt, verhuurd worden, doch op voorwaarde dat de verhuuring gedaan wordt ten voordele van een gebruiker van het project.

In geval van verhuuring wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen, alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen, en deze aanvaard te hebben; hij verplicht zich ertoe zich te schikken naar alle bepalingen die er in voorkomen, alsmede naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De eigenaar verbindt er zich toe zijn huurder in te lichten over al deze beschikkingen, doch blijft hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de gemeenschap van mede-eigenaars.

B. De huurovereenkomst moet de huurders van de panden de verplichting opleggen om het reglement van mede-eigendom, de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, indien deze de huurders aanbelangen, na te leven.

De eigenaars verbinden zich de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de andere eigenaars van het gebouw en de burens doeltreffend te verzekeren.

Bij overtreding door een huurder van een beschikking van het reglement van mede-eigendom en inwendige orde van het gebouw kan de eigenaar, na een verwittiging van de syndicus, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

C. 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.

Artikel 11 - Gebruik en bewoning van het project

In 't algemeen dienen de mede-eigenaars en gebruikers-bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere gebruikers van het project gehinderd zouden worden.

In dat verband verbinden zij er zich toe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen, alsook de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

A. Ramen en balkon

De mede-eigenaars of gebruikers van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed of welke andere voorwerpen ook aanbrengen.

Zo de ramen van het gebouw voorzien moeten worden van gordijnen, zullen die wit van kleur zijn en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

Deze bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn of er een model appartement in het gebouw is.

Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of aan de esthetiek van het project enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering.

Elke welkdanige affiche, zowel op het gelijkvloers als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze van de bouwpromotor of zijn aangestelde en deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden, behoudens wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding te betalen door de overtreder, wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

B. Verwarming van de panden

De eigenaars van de panden, behalve de bouwpromotor, zullen er over waken dat hun pand steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

C. Geluidshinder

De eigenaar en/of gebruikers-bewoners van een pand dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken.

D. Overlast

Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere gebruikers van het project niet te hinderen.

De algemene vergadering kan terzake een bijkomende tussenkomst opleggen in verband met onderhoud van de inkomhall.

trappen, gebruik van de lift, enzovoort, dit ten enunciatieve titel.

Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder C. en D. blijven de eigenaars van de privatieve panden altijd verantwoordelijk ten opzichte van de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van hun pand.

E. Naam- en beroepsplaten, aanplakbrieven

Het is verboden in het bouwproject, in een gebouw of deelgebouw publiciteit te voeren of opschriften, aanplakbrieven of reclameborden aan te brengen aan ramen, deuren of buitenmuren, evenals in trapzalen, hall's of gangen.

De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de ander panden, zijn gemachtigd een luxe-plaat van maximum 30 x 20 centimeter op de voorgevel of in de inkomhall aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, plaats en aard van de bevestiging dienen reeds voorafgaandelijk goedgekeurd te worden door de betrokken algemene vergadering.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor, op zijn kosten, risico en gevaar, gedurende de ganse bouwperiode en zelfs daarna, doch uiterlijk tot dertig jaar vanaf heden, reclameborden, bewegwijzering en bevestiging aan te brengen op en rond het bouwproject, het gelijkvloers, technisch verdiep, gevels, ramen, trapzalen, liftkooien en vasttapijt in gebouwen of deelgebouwen deelsluitmakend van het bouwproject.

Ingeval van tekoop- of tehuurstellen van een pand, zullen aanplakbrieven door de bouwpromotor of zijn aangestelde terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van het pand.

Op de gemeenschappelijke delen, namelijk op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de gemeenschappelijke inkom, of op de inkomdeur en/of zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich het recht voor de afmetingen en model van aanplakbrieven vast te stellen en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

Aan de ingang van een residentieel gebouw zal elke mede-eigenaar in dat gebouw over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titularis en de verdieping die hij betreft vermeld zijn; deze opschriften zullen van het model zijn dat door de bevoegde algemene vergadering der mede-eigenaars goedgekeurd werd. Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing op de bouwpromotor die zich zoals hiervoor aangehaald, het recht voorbehoudt om op, aan, of in een gebouw, op, aan of in privatieve niet-verkochte delen, evenals in de tuinen en omgeving panelen en/of aanplakbrieven met publiciteit aan te brengen, al of niet verlicht of voorzien van een verlichting.

F. Lichtreclame en publiciteit

Onder voorbehoud van wat hiervoor bepaald werd ten voordele *van* de bouwpromotor, zal in principe geen enkele lichtreclame of

publiciteit geduld worden op een dak, aan gevels noch aan ramen van een pand.

Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping kunnen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten worden.

Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de gevel gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter (60 cm) bedragen te rekenen vanaf de bovenkant van de ramen van het gelijkvloers, en nooit meer dan tot de onderkant van een mogelijke uitkraging van de gevel.

In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de gebruikers van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In elk geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de algemene vergadering, op voorstel van de syndicus.

De publiciteit mag niet flikkerend zijn en dient ontstoord te zijn.

G. Toegang tot privatieve panden

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaatief pand verlenen, ongeacht of dit al dan niet bewoond wordt, teneinde hem in de mogelijkheid te stellen de toestaan van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privaatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen, onderhouds- en schoonmaakbeurten en werkzaamheden allerhande die in zijn privaatief pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privaatieve panden of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of gebruiker heeft de verplichting met de syndicus de praktische maatregelen overeen te komen aan de hand van dewelke laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of gebruiker aan de syndicus het recht de toegang tot zijn privaatief pand te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een politieagent of gerechtsdeurwaarder die op kosten van de betrokken mede-eigendom of gebruiker een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden die de toegang tot het privaatief pand nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, dient iedere mede-eigenaar op elk ogenblik vrije toegang tot zijn privaatief pand te verschaffen om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht kunnen de terrassen en balkons, zelfs de privaatieve, naargelang de bouwplannen, belast zijn met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van een privaatief pand; dit ten einde toegang te hebben tot de brandtrappen om ingeval van nood, tot ontruiming van het geheel of

tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

Het is de bouwheer toegelaten om over een looper van het gebouw te beschikken. De bouwheer mag zich in geval van nood met deze looper toegang verschaffen tot de privatieven, evenals voor referentiebezoeken met kandidaat-kopers. Indien een eigenaar dit niet wenst, mag hij de inkomdeur van zijn appartement steeds van een tweede slot laten voorzien.

Het is steeds verboden om welke voorwerpen ook continu op het terras te plaatsen en te laten, die een hinder kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

De schade desgevallend toegebracht aan privatieve delen bij herstelling of andere werkzaamheden aan gemene delen, is ten last van de betrokken gemeenschap. Eventuele ongemakken zullen, zonder vergoeding, door de gebruikers dienen gedoogd te worden.

Dit is tevens het geval voor eventuele onderbrekingen in de werking der gemene delen, voor doorgang van werklieden, enzovoort, tijdens de duur der bouwwerken.

Uit praktisch oogpunt is het wenselijk de toegangsleutels tot een privaatief pand onder welbepaalde modaliteiten aan de syndicus of eventuele huisbewaarder in bewaring te geven.

Anderzijds bestaat er, beperkt tot de ter zake bevoegde personen, toegangsrecht tot de hoogspanningscabine en het telefoonlokaal, tot het opnemen van water-, elektriciteits-, gas- en verwarmingstellers of meters.

H. Dak

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras, zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve panden die over een terras aldaar beschikken.

De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de privatieve panden in een gebouw als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of aan andere gemeenschappelijke delen.

De gebruikers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

De niet-privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van noodzaak of ramp.

I. Binnenkoeren en tuinen

De bouwpromotor heeft het recht om binnenkoeren en/of tuinen te bestemmen voor het exclusief genot en gebruik van één of ander privaatief pand van het gelijkvloers of eerste verdieping. Dergelijk genotsrecht zal toegekend worden in de desbetreffende verkoopakten.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze koeren en tuinen.

De gebruikers van privatieve panden die het genot hebben van een koer of tuin, zullen voor de aanleg, het onderhoud en de herstelling ervan instaan, zonder tussenkomst van de gemeenschap.

Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren en tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan gemeenschappelijke delen, hetzij aan privatieve elementen, of nog om verhuizing van medegebruikers te vergemakkelijken.

J. Verkeer met voertuigen

De syndicus van de mede-eigendom zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de rij- en manoeuvreerruimten en de parkings.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen er lijnen op de grond aanbrengen opdat de signalisatie - in de mate van het mogelijke deze ingesteld door de wegcode - ook voor niet-gebruikers duidelijk zou zijn.

Op het hele grondgebied van huidig bouwproject geldt een snelheidsbeperking van acht kilometer per uur. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.

Alle gebruikte verkeersborden dienen overeen te stemmen met deze voorzien door de wegcode.

Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en manoeuvreerstroken en eventuele binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het is derhalve verboden een voertuig op deze gemeenschappelijke delen te stationeren.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of door een politieagent, zal door de overtreder voor de eerste maal een minimum schadevergoeding van duizend frank verschuldigd zijn, voor de tweede maal tweeduizend frank en zo voort, telkens duizend frank meer voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en van de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht, in de persoon van de syndicus, om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Het bedrag der schadevergoeding komt ten goede aan de betrokken gemeenschap van eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostandplaats van een eigenaar of gebruiker, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Zij doet beroep op een syndicus, die belast wordt met uitvoering van haar beslissingen, en met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

A. De syndicus

Artikel 12 - Benoeming van de syndicus

De syndicus wordt aangesteld of benoemd door de algemene vergadering, of, indien de algemene vergadering hierover niet tot een beslissing kan komen, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus dient steeds een beroepspersoon of een gespecialiseerde vennootschap te zijn, eventueel bijgestaan door een secretaris naar zijn keuze.

Artikel 13 - Publiciteit

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 een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, angeplakt 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 reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 14 - Duur van de opdracht van syndicus

Bij zijn aanstelling zal eveneens de duur van zijn opdracht bepaald worden.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 15 - Honorarium van syndicus

De syndicus zal worden gehonoreerd volgens hetgeen overeengekomen wordt tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 16 - Syndicus contract

De aanstelling, de duur van de opdracht en het honorarium van syndicus zullen, samen met de overnemingsmodaliteiten, de nodige volmachten, de dechargebepalingen, de verlenging- en ontslagregels, verplicht het voorwerp uitmaken van een geschreven overeenkomst.

Artikel 17 - Bevoegdheden van de syndicus

De syndicus neemt het dagelijks beheer waar van de mede-eigendom, waarbij hij handelt overeenkomstig :

- zijn aanstellingsmodaliteiten;
- het onderhavig reglement;
- de beslissingen genomen door de algemene vergaderingen;
- de wetten, decreten, reglementen en besluiten van overheidswege getroffen, die de mede-eigendom in het algemeen en deze van het bouwproject in het bijzonder aanbelangen, evenals de deontologie ter zake van zijn beroepssector.

De syndicus bezit alle bevoegdheden die nodig zijn voor het degelijk dagelijks functioneren van de mede-eigendom. Eenvoudigheids halve worden deze hierna opgedeeld in het ten uitvoer leggen, het nemen van initiatieven, het geven van adviezen en het vertegenwoordigen van de gemeenschap inzake administratief, financieel en technisch beheer, evenals het beheren van de verzekeringsportefeuille van de gemeenschappelijke delen van het bouwproject. Zie artikels 24 tot en met 65 hierna.

Ongeacht voormelde of eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° 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;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° 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;

10° 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;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° 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 bekleeden, 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;

16° 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;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren met ten minste een weerspiegeling 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 zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° 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.

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtstvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

Artikel 18 - Ontstentenis van syndicus

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

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

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

B. Controle organen van de Mede-eigendom

Artikel 19 - Aan- en samenstelling van de Raad van mede-eigendom

Voor de tijd die zij bepaalt, en bij 3/4e van stemmen, kan de algemene vergadering een "Raad van mede-eigendom" aanduiden.

Deze bestaat uit een Voorzitter, bijgestaan door één bijzitter, bij gebrek aan kandidaten, ambtshalve uit de twee eigenaars met de meeste aandelen, en in geval van gelijkheid, de twee oudsten onder hen.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/wierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Artikel 20 - Bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom

De Raad van mede-eigendom is de gesprekspartner van de syndicus inzake het dagelijks beheer van respectievelijk het bouwproject, het gebouw of het deelgebouw.

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. 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.

Aan de leden van de raad van mede-eigendom kan een kostenvergoeding worden toegekend.]

Artikel 21 - De Commissaris van de Rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien.

De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene

vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

C. De Algemene vergadering

Artikel 22 - Algemene vergadering

De algemene vergadering neemt, zonder dat hiertegen in beroep kan worden gegaan, besluiten inzake de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw of deel gebouw :

- voor zover deze besluiten niet strijdig zijn met de vigerende wetten, reglementen, decreten en andere voorschriften die het leven in mede-eigendom aangaan;

- voor zover het haar relatie tot de syndicus aangaat, niet strijdig zijn met de deontologie van vastgoedbeheerders zoals vastgelegd in het syndicuscontract of opgelegd door wettelijke bepalingen of besluiten;

- voor zover punten waarover beraadslaagd en besloten wordt, degelijk vermeld staan op de dagorde in duidelijke bewoordingen.

Alle mede-eigenaars verbinden zich ertoe zich te onderwerpen aan de besluiten van hun algemene vergadering die volgens de hierna vermelde voorschriften is samengesteld en heeft beraadslaagd.

De regelmatig genomen beslissingen binden alle mede-eigenaars met inbegrip van hen die afwezig waren of zich ertegen zouden hebben verzet.

Artikel 23 - Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering van mede-eigendom wordt samengesteld door alle mede-eigenaars van een privaatief pand in deze mede-eigendom van een gebouw of deelgebouw. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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.

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

De samenstelling van de algemene vergadering wordt vastgesteld door de door de mede-eigenaars ondertekende "aanwezigheidslijst".

De syndicus dient steeds, ook op bijzondere algemene vergaderingen, uitgenodigd te worden.

Artikel 24 - Uitnodiging tot algemene vergadering.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 23 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 25 - Dagorde

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij van de mede-eigenaars of van de eventuele raad van mede-eigendom heeft ontvangen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom (zo er een is), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. 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.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 26 - Statutaire algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering van mede-eigendom moet éénmaal per jaar gehouden worden in de periode van 15 tot en met 29 maart.

Artikel 27 - Bijzondere algemene vergadering

Een bijzondere algemene vergadering komt bijeen telkens de syndicus dit nodig oordeelt omdat er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, en tevens op schriftelijk verzoek van mede-eigenaars die samen minimum 20 % van de aandelen van het gebouw vertegenwoordigen, per aangetekende brief aan de syndicus gericht.

Indien binnen de dertig dagen na ontvangst van de aangetekende brief waarvan sprake hiervoor, de syndicus de bijzondere algemene vergadering niet heeft bijeengeroepen, mag deze ambtshalve worden samengeroepen door één van de mede-eigenaars die samen minstens 20 % van de aandelen in het gebouw vertegenwoordigen en mee het verzoek tot het bijeenroepen van een bijzondere algemene vergadering heeft ondertekend.

In dringende gevallen mag een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de uitnodigingstermijn zoals voorzien in artikel 24 hiervoor, in acht te nemen.

Artikel 28 - Organisatie der algemene vergaderingen

De vergadering wordt geleid door een mede-eigenaar die tot voorzitter wordt verkozen.

De voorzitter van de vergadering wordt bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide stemopnemers en een secretaris, wiens functie kan waargenomen worden door de syndicus, behoudens andersluidende beslissing van de vergadering.

Artikel 29 - stemmen

De stemmingen geschieden mondeling of schriftelijk volgens beslissing van de vergadering.

Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschappelijke delen.

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

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

Artikel 30 - Vertegenwoordiging

Iedere mede-eigenaar mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door één gevolmachtigde van zijn keuze, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De noodzakelijk geschreven volmachten dienen aan de voorzitter van de vergadering overhandigd te worden en aan de aanwezigheidslijst gehecht.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand 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 kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De vertegenwoordigers van de rechtspersonen moeten hun statutaire bevoegdheden aantonen.

Artikel 31 - Aanwezigheidsquorum

Een vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen indien aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij bovendien minimaal de helft plus één van de aandelen in mede-eigendom vertegenwoordigt.

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 ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De uitnodiging voor deze nieuwe vergadering bepaalt dat het hier gaat om een vergadering in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd. Deze nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden inzake vereiste aantallen, tenzij er een beslissing met eenparigheid van alle mede-eigenaars dient genomen te worden.

Artikel 32 - Meerderheden

§1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

§3. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen;

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

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier/vijfden van de uitgebrachte stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;

g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 33 - Bevoegdheden van de algemene vergadering

De algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide bevoegdheden om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen, waarbij zij zich evenwel strikt dient te schikken naar artikel 24 hiervoor. Deze beslissingen mogen evenwel niet strijdig zijn met de bepalingen vervat in de basisakte en onderhavige reglementen.

Over punten behandeld onder de rubriek "Diversen" of "Varia" kan niet geldig gestemd worden. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over andere aangelegenheden, die desgewenst op de dagorde van een volgende vergadering geplaatst kunnen worden.

Ondermeer zijn de bevoegdheden van de algemene vergadering van mede-eigendom van een gebouw of deelgebouw de volgende :

- het toekennen van eventueel speciale bevoegdheden aan de Raad van mede-eigendom zoals voorzien in artikel 23 van het Reglement, indien deze werd opgericht;
- het wijzigen, en/of aanvullen van het reglement van inwendige orde;
- het wijzigen en/of aanvullen van het reglement van de desgevallend voorziene huisbewaarder en/of werkschema van het onderhoudspersoneel;
- het aanhangig maken van iedere rechtsovereenkomst, niet alleen als eiser, doch tevens als verweerder, het treffen van dadingen en gelijk welke andere overeenkomst via de syndicus;
- het nemen van beslissingen inzake het al dan niet aanwenden van het reservefonds tot betaling van investeringswerken.

Artikel 34 - Notulen

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

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

De 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 ook hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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.

FINANCIËEL BEHEER

Artikel 35 - Gemeenschappelijke lasten

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten, die betrekking hebben op :

1. het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van gemeenschappelijke zaken;

2. de desgevallend aangestelde huishouder, het onderhoudspersoneel (loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, eventuele lasten van voordelen in natura en kosten van het sociaal secretariaat);

3. de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van gemeenschappelijke zaken of materiaal;

4. de gemeenschappelijke verzekeringspremies;

5. de gerechtskosten in verband met gedingen, waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;

6. de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;

7. de bezoldiging van de syndicus en eventueel van de leden van de Raad van mede-eigendom, indien deze werd opgericht;

8. elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve doeleinden gebruikt;

9. de bedragen die door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 45 beschreven voorschriften worden toegepast.

Artikel 36 - Verdeling der kosten : algemeenheden

Behoudens verder gespecificeerde afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten en kosten over alle mede-eigenaars van een gemeenschap van mede-eigendom verdeeld, dit in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in deze gemeenschap.

Artikel 37 - Verdeling der verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten individueel "meetbaar" zijn of er elders hiervan wordt afgeweken.

a) Indien de bouwpromotor afzonderlijke meters voor warm en/of koud water installeerde, wordt de verdeling van het verbruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven verbruik, overeenkomstig de geldende of vooraf bepaalde eenheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met bijzondere meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

b) Wanneer door de bouwpromotor warmtemeters voorzien werden, wordt bepaald dat steeds dertig procent (30 %) van de brandstofkosten voor verwarming ten laste valt van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming.

De overige zeventig procent (70 %) wordt verdeeld over de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de warmtemeters en zulks volgens de bepalingen van de firma belast met de plaatsing, de controle, het onderhoud en de opneming van deze meters.

Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met bijzondere meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

c) Bovendien wordt bepaald dat de garages, kelders, staanplaatsen en bergingsruimten waaraan aandelen werden toegekend, niet bij de verwarmingskosten noch bij de warmwaterkosten worden betrokken tenzij er in bedoelde gebouwen verbruik mogelijk is.

d) Bij het ontbreken van individuele meters of normen, zal de bijdrage voor warm en koud water van eventuele commerciële panden op het gelijkvloers, waarvan het aantal aandelen groter is dan van het grootste appartement, gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit.

Deze afwijking vervalt indien een groot commercieel pand verdeeld wordt in verschillende kleinere panden of er zou vastgesteld worden dat de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het verbruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type-appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

e) De kosten voor het opnemen van de individuele tellers door een externe onderneming (wateropnamebedrijf) worden verdeeld per privaatief en niet in verhouding tot de kwotiteiten).

Artikel 38 - Afwijkingen in de verdeling der kosten

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang van het gebouw of deelgebouw en de gelijkvloerse panden geen verbinding bestaat (door een deur die toegang geeft tot de hall), zullen deze panden dienen bij te dragen in de kosten van brandverzekering.

De eigenaar van een gelijkvloers pand dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang, zal steeds een verbinding kunnen bouwen, uiteraard op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het realiseren van een dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen met beschrijving omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen) zullen steeds voor de uitvoering door de algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet-gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichting- en onderhoudskosten van de hall, trapzaal en lift(en) verbonden.

Artikel 39 - Residentie-rekening

Voor het voeren van het financieel beheer van het bouwproject zal de syndicus per gemeenschap van mede-eigendom een afzonderlijk bankrekening openen bij een financiële instelling van zijn keuze.

Hij zal aldus een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en het reservekapitaal aanhouden, die beiden geplaatst zijn op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze rekening zijn bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, en om alle inkomsten te innen. Alle geldverhandelingen van een gemeenschap zullen uitsluitend via deze rekeningen gebeuren.

Artikel 40 - Begroting

Bij de aanvang van het financieel beheer van een gemeenschap van gemene delen zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijk samen met een kalenderjaar.

Jaarlijks dient de syndicus aan de algemene vergadering een begrotingsraming voor te leggen voor de lopende uitgaven van onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor de 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.

Artikel 41 - Werkingsfonds

Tot dekking van de lopende uitgaven zal een werkingsfonds worden samengesteld.

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 huisbewaarder

Iedere mede-eigenaar van een privaatief pand zal, met uitzondering van de bouwpromotor, door storting van een eenmalige provisie zijn aandeel in het werkingsfonds dienen te betalen op de residentierekening, in verhouding tot zijn aantal aandelen in die gemeenschap. Het werkingsfonds dient de kosten te dekken van een vooraf bepaalde periode, rekening houdend met de hoogste betaalpieken en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de aldus door de mede-eigenaars verschuldigde bedragen.

In geval van verkoop van een privaatief pand, zal de eenmalig provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten en de eindafrekening. In zulkdanig geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een mede-eigenaar verboden zijn rechten op het werkingsfonds aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk en schriftelijk bekomen dient te worden.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten door de mede-eigenaar van een privaatief pand mag in geen geval door middel van deze eenmalige provisie geschieden.

Het globaal bedrag van het werkingsfonds kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten.

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een bijkomende en tijdelijke provisie opvragen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

Artikel 42 - Reservefonds

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering wordt een "reservefonds" opgericht.

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.

Dit reservefonds wordt samengesteld uit de samengevoegde forfaitaire bedragen die aan de hele betrokken gemeenschap worden in rekening gebracht via de gebruikelijke afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

Deze fondsen worden gedeponereerd op een deposito- of andere spaarrekening op naam van de vereniging der mede-eigenaars en kunnen enkel aangewend worden voor belangrijke investeringsuitgaven na beslissing van de desbetreffende algemene vergadering.

De hoegrootheid van het fonds wordt afgeleid uit een afschrijvingstabel van de gemeenschappelijke installaties en de te verwachten grote werken.

Artikel 43 - Jaarafrekeningen

Het is de syndicus toegelaten jaarlijks slechts één afrekening op te stellen. In dat geval zal de syndicus periodieke voorschotten in rekening brengen, die worden afgeleid uit de kostenbegroting, tot instandhouding van de permanente provisie.

Artikel 44 - Betaling van de afrekeningen

Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten en/of de voorschotten, moeten storten op de residentie-rekening, dit binnen de tien dagen vanaf de verzending van de afrekening of de datum van het verzoek om betaling.

Artikel 45 - Maatregelen bij wanbetaling

a) Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn van tien dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning een nalatigheidsinterest betalen van veertien procent (14 %) per jaar, iedere begonnen maand tellend voor haar geheel, te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van tien dagen.

b) Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem door de syndicus toegestuurd, zal de mede-eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van twintig procent (20%) van het verschuldigd bedrag. Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds, ofwel gecrediteerd worden via de gebruikelijke afrekeningen.

c) De in gebreke blijvende mede-eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hiervoor gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van alle mede-eigenaars.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

d) De syndicus kan zelf, of via een door hem aangewezen bankinstelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit geval rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus.

Iedere mede-eigenaar, door het enkel feit van aankoop in dit bouwproject, verbindt er zich toe deze bevoegdheidsdelegatie op te nemen in door hem ondertekende verhuurovereenkomsten.

Bij niet-naleving van één der voorschriften hiervoor bepaald, zal de syndicus desgevallend van rechtswege roerend beslag mogen uitvoeren op meubilair, stofferende huisraad en dergelijke, zich bevindend in het privaatief pand waarvoor de eigenaar in gebreke is vat betaling, en deze roerende goederen doen verkopen onder de vorm van gerechtelijke verkoping.

Zo ook is de syndicus gerechtigd gas, water en elektriciteit te laten afsluiten voor het privaatief pand, onkosten van de betrokken mede-eigenaar.

e) De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de betrokken gemeenschap.

Artikel 46 - Overdracht van privatieve panden

§1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, 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 dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars 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 werkzaamheden 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.

De documenten vermeld in §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng 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.

§3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een 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 huisbewaarder.

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.

§6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde

achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 47 - Gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeelde gemeenschap in verhouding tot hun aan delen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

TECHNISCH BEHEER

Artikel 48 - Werkzaamheden : algemeen

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstelling, vernieuwing of vervanging in verband met de gemeenschappelijke zaken, worden als volgt onderverdeeld :

a. noodzakelijke en dringende werkzaamheden;

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang ervan, door de syndicus ambtshalve besloten,

b. noodzakelijke doch niet dringende werken.

Tot deze werkzaamheden wordt besloten door de (desnoods bijzondere) algemene vergadering, die bij meerderheid van drie vierden van de uitgebrachte stemmen beslist.

c. niet noodzakelijke noch dringende werken.

Tot de werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties mag slechts besloten worden via een beraadslaging van de algemene vergadering die bij drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen beslist.

Artikel 49 - Werkzaamheden aan gevels

a) Algemeen

Het schilderen, reinigen en alle andere werkzaamheden aan de gevels, met inbegrip van de kozijnen, borstweringen, luiken, zonneblinden, buitendeuren, muren en plafonds van terrassen, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd op de tijdstippen besloten bij drie vierden meerderheid door de betrokken algemene vergadering

Zonder de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkel mede-eigenaar ter zake het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten ervan dragen.

Om de harmonie van het bouwproject te bewaren, kan de algemene vergadering voorschriften uitvaardigen met betrekking tot werken, verplichtingen en verbodsbepalingen, die voor allen bindend zijn niettegenstaande elke mogelijke beslissing van een ander ondergeschikt orgaan.

b) Afwijking

De eigenaars van een commercieel pand op het gelijkvloers zullen mogen overgaan tot wijzigingswerken aan de gevel(s) van hun privaatief pand en tot het plaatsen van terrassen, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van het gebouw of deelgebouw, maar in gemeen akkoord tussen de eigenaars van alle commerciële privaatieve panden, na gunstig advies van de Raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, teneinde het esthetisch geheel van het gelijkvloers te bewaren. De kosten hieruit voortvloeiend vallen uitsluitend ten laste van de belanghebbende eigenaar(s). Verder zullen zij zich moeten schikken naar de bepalingen ter zake geformuleerd door artikel 9.

De eigenaars van een commercieel pand zullen in ieder geval terrassen mogen plaatsen zo dit bij de aankoop door de bouwpromotor toegestaan wordt.

Artikel 50 - Onderhoudspersoneel

De algemene vergadering benoemt en ontslaat de eventuele huisbewaarder, de syndicus houdt toezicht en stelt in overeenstemming met de beslissingen ter zake van de algemene vergadering het salaris evenals de voordelen in natura vast.

Hetzelfde geldt voor al het ander personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

De syndicus zal hierbij rekening houden met de wet op de arbeidsbescherming en toezien op de toepassing van de sociale wetgeving.

De huisbewaarder of ander onderhoudspersoneel, in dienst van een gemeenschap, mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de gebruikers van een privaatief pand in het bouwproject.

De taken van het personeel worden nader omschreven in een door de syndicus speciaal opgesteld reglement dat door de algemene vergadering goedgekeurd wordt en eventueel gewijzigd, na gunstig advies van de raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht.

Artikel 51 - Apparatuur voor brandbeveiliging

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere installaties tegen brandpreventie of veiligheidsinstallatie oplegt, zoals bijvoorbeeld, zonder dat deze opsomming beperkend weze, ronde koepels en stijgleidingen, branddeuren, vluchtwegen, brandtrappen, haspels, hebben de mede-eigenaars de plicht om de voorgeschreven installaties te voorzien en ter zake de nodige overeenkomsten via de syndicus af te sluiten met het oog op het voldoen aan deze verplichting. Hetzelfde geldt wanneer dergelijke

voorschriften opgelegd worden in de bouwvergunning of in om het even welke wettelijke reglementering.

De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn de kosten die er uit voortvloeien te dragen en dit in verhouding tot de aandelen die zij in de betrokken gemeenschappelijke delen bezitten.

Hetzelfde geldt inzake apparatuur tegen luchtverontreiniging en mogelijke andere voorschriften reeds opgelegd of nog op te leggen, mochten deze geëist worden vanwege de overheid. Hetzelfde geldt ingeval beslist wordt tot het plaatsen van een hydrofoor of waterverzachter.

In alle gevallen ontvangt de syndicus hiervoor onherroepelijk volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst, namens en voor rekening van de mede-eigenaars.

VERZEKERINGEN

Artikel 52 - Algemeenheden

a) In afwijking van artikel 20 hiervoor, geniet de bouwpromotor de hele beslissingsvrijheid in verband met het onderschrijven van de eerste verplichte verzekeringen, alsook voor het al of niet onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het project, gebouw of deel gebouw, op elk hierna beschreven vlak.

b) De verzekeringen met betrekking tot het project, de gebouwen of deelgebouwen ervan zijn onderschreven of zullen onderschreven worden aan de meest gunstige voorwaarden, bij een verzekeringsmaatschappij van eerste rang.

c) De bouwpromotor kan de gemeenschap van mede-eigenaars binden voor een termijn totdat door de algemene vergadering anders beslist wordt.

De vereniging van mede-eigenaars heeft te allen tijde het recht over de inhoud van de polissen en over de verzekerde kapitalen te onderhandelen.

d) De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden de aldus onderschreven verzekeringspolissen voort te zetten en er de premies van te betalen vanaf hun eisbaarheid, volgens de modaliteiten van artikel 37.

e) De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien namens de gemeenschap van mede-eigenaars uitsluitend rechtsgeldig beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus, in uitvoering van de beslissingen ter zake van de algemene vergadering.

Artikel 53 - Te dekken risico's

a) Verzekering van het project, gebouw of deel gebouw

De gemeenschap is ertoe gehouden de hiernavolgende risico's te laten verzekeren :

1. Brand
- brandschade;
- stormschade;

- gebruiksverlies na brand;
- verhaal van buren en/of van medebewoners;
- verhaal van huurders;
- elektrische risico's;
- kosten van opruiming en afbraak; reddingskosten;
- bliksem, val van vliegtuigen en ontploffingen;
- diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materieel.

De brandverzekering dient om het bouwproject, de gebouwen, de privatieve delen, gemeenschappelijke delen en bijgebouwen te dekken.

2. Waterschade

Er moet een verzekering afgesloten worden om zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van het bouwproject en van de gebouwen, alsook het verhaal van de buren en/of medegebruiker en/of huurders, te dekken tegen waterschade of schade door onverschillig welke vloeistof.

b) Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen :

1) schade veroorzaakt door het project of gebouw en/of onderdelen ervan, zoals onder andere antennes, schermen, sierelementen, om het even of het om de gemeenschappelijke of om de privatieve delen gaat;

2) schade veroorzaakt door de in het bouwproject of gebouw gebruikte lift(en) en hijstoestel(len);

3) schade veroorzaakt door het door de gemeenschap tewerkgesteld personeel;

4) schade veroorzaakt door de leden van de raad van voorzitters, van de raden van beheer en de syndicus bij het uitoefenen van hun mandaat of opdrachten;

5) algemeen : de mede-eigenaars worden onderling als derde beschouwd.

c) Verzekering tegen arbeidsongevallen

Alle wettelijke verzekeringen voor het tewerkgesteld personeel moeten onderschreven worden.

Artikel 54 - Onderschrijvingsmodaliteiten van de polissen

Voor elk van de hoger genoemde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren, buiten deze artikel 53 gezegd, zoals onder andere glasbraak, terrorisme, vandalisme, aardbevingen, enzovoort.

Zij kiest de verzekeringsmaatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en de bijzondere

voorwaarden van de polissen, doch met inachtneming van hetgeen onder artikel 52 voorzien wordt.

Alle beslissingen ter zake worden genomen bij gewone meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De verzekeringsmakelaar of agent wordt vrij door de syndicus aangeduid.

Artikel 55 - Onderschrijven van de polissen

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De door de syndicus ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap. Elke mede-eigenaar zal er evenwel op zijn kosten, een volledig afschrift van kunnen bekomen.

Zonder dat hij moet verwijzen naar een voorafgaande beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de mede-eigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de algemene vergadering onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoeding.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen, te onderschrijven.

Artikel 56 - Gemeenschapslast van de premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten, die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot hun aandelen in deze gemeenschappelijke delen, behalve voor wat volgt onder de artikels 58 tot en met 61.

Artikel 57 - Nalevingplicht der verzekeringsclausules

Iedere mede-eigenaar is ertoe behouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee hij een overeenkomst afsluit. Hij zal ze bijgevolg tegenover deze gebruikers tegenstelbaar maken.

Artikel 58 - Private aanvullende verzekering

Iedere mede-eigenaar mag, door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij, voor eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd onder artikels 53 en 54, op voorwaarde dat hij er de lasten, kosten en premies van draagt. Deze dienen door de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks afgerekend te worden.

Aldus kan hij laten verzekeren :

a) aanvullende kapitalen omdat die mede-eigenaar meent dat deze kapitalen, zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, te laat zijn;

b) de gevaren die door de algemene vergadering niet

In zulke gevallen heeft uiteraard alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge van de aanvullende verzekering.

Artikel 59 - Verzekering van private waardevermeerdering

Het is voor iedere mede-eigenaar een verplichting de verzekeringsmakelaar en de syndicus mede te delen dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan zijn privaat pand aan te brengen.

Bij uitvoering van de waardevermeerdering moet hij voor eigen rekening en door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd onder artikels 53 en 54. Hij dient er de kosten, lasten en premies van te dragen die hem rechtstreeks door de maatschappij zullen aangerekend worden.

Artikel 60 - Private verzekering

Iedere gebruiker van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken lokalen bevindt.

Artikel 61 - Verzwaring van risico's

a) Iedere mede-eigenaar die wegens een persoonlijke reden of wegens een reden eigen aan degene(n) voor wie hij instaat of wegens een reden eigen aan degene(n) die hetzij tegen betaling, hetzij gratis, zijn privaat pand betreft(ken), de aanleiding ertoe is dat een tariefsverhoging wordt toegepast van de verzekering van het gebouw of gebouwdeel of van het bouwproject in zijn geheel, volgens hoger vermelde artikels 53 en 54, zal deze verhoging alleen dragen.

b) Indien meer mede-eigenaars onder toepassing vallen van artikel 61 a) hiervoor, zullen de supplementen waarvan daar sprake voor elk van hen gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in de verzwaring van het risico.

Artikel 62 - Ramen en betaling der schadevergoedingen

a) Wanneer een schadegeval één of meer privaat panden, doch geen enkel gemeenschappelijk deel betreft, zullen de verzekeringsvergoedingen toegekend worden aan de getroffen mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

Zij gaan de verplichting aan hun geteisterde privaat panden volledig te herstellen.

Indien evenwel een getroffen mede-eigenaar schulden zou hebben tegenover de gemeenschap, is de syndicus gerechtigd de verzekeringsvergoedingen namens hem rechtsgeldig te kwijten ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij of -makelaar, en ze ten belope van die schuld ten voordele van de gemeenschap te incasseren.

b) Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft vooraleer ze voorlopig opgeleverd zijn, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de bouwpromotor om het herstellen van de schade.

c) Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft nadat ze voorlopig opgeleverd werden, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de vereniging der mede-eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus.

d) In de gevallen niet voorzien sub a, b, en c hiervoor, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan hen die het risico dragen.

e) Vergoedingen betaalbaar op grond van polissen "burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen", zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmaatschappij of -makelaar.

Artikel 63 - Ontoereikende schadevergoedingen.

a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de gemeenschappelijke delen, zal het tekort ten laste vallen van degene die het risico draagt. Zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal het tekort door hen betaald worden, waarbij elk evenwel in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen betaalt. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de privatieve delen, zal het tekort ten laste vallen van de gedupeerden.

b) Indien het onvoldoende zijn van de schadevergoeding echter voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikels 58 en 59 hiervoor, zal degene die het verzuim heeft begaan, het tekort vergoeden..

Artikel 64 - Gedeeltelijke/totale vernieling van het gebouw

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

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

a) De graad van vernieling - totaal of gedeeltelijk - zal door expertise bepaald worden.

b) Iedere mede-eigenaar deelt in de kosten van wederopbouw:
- van de gemeenschappelijke delen : in verhouding tot zijn aandelen er in;
- van de privatieve delen : volgens technische beschrijving en/of lastenboek.

De algemene vergadering mag eisen dat de financiële bijdragen van de mede-eigenaars in consignatie gedeponneerd wordt op een gemeenschappelijke rekening, vooraleer met de werken begonnen wordt.

c) De vereniging der mede-eigenaars heeft het recht, via de syndicus, hij die aan zijn verplichtingen te kort schiet, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

1) de waardebepaling van de extra, gemeenschappelijk door Val Rose I en II betaalde investeringen waarvoor de mede-eigenaars van de residentie Chateau Val Rose II de helft hebben betaald, zal op het moment van het sinister bepaald worden door de expert aangesteld door de verzekering of door de mede-eigenaars,

2) enkel in geval er door de Algemene Vergadering beslist wordt om niet tot wederopbouw over te gaan, zal de op dat ogenblik geschatte en uitgekeerde schadevergoeding met betrekking tot de extra investeringen procentueel uitbetaald worden aan de Vereniging van Mede-eigenaars Chateau Val Rose II, mits inachtneming van de geldende vrijstellingen.

Artikel 65 - Mandaat aan de syndicus

Indien een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een of meer deskundigen, dit volgens zijn keuze en op kosten van de mede-eigenaars, tot het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, tot het ontvangen van die vergoedingen, tot het opmaken van het lastenboek van de herstellingen en tot het laten uitvoeren van gezegde werken en de controle erop.

RECHTSVORDERINGEN

Artikel 66.

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

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.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§2. 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.

§3. 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

voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt 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 gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen daartegen verzet.

§5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§7. 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.

§8. 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 gedeelten.

Afwijking hierop is voorzien onder §5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, 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.

In afwijking van dezelfde principes, 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.

§9. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde 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 binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 1 - Algemeenheden

De mede-eigenaars, huurders of andere gebruikers van een privaatief pand in het bouwproject zullen hiervan steeds gebruik dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van "goed huisvader".

De wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van inwendige orde moeten vermeld worden in de notulen van de algemene vergaderingen.

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

Zij moeten bovendien opgenomen worden in een register door de syndicus bijgehouden, dat in aaneensluitende tekst het volledig reglement van inwendige orde zal bevatten.

Dit register zal ter inzage van elke belanghebbende liggen in de kantoren van de syndicus tijdens de normale diensturen.

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

De eerbiediging van het reglement van inwendige orde moet in iedere akte van eigendoms- of genotsoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

Ingeval van overtreding van een of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom, waaronder huidig reglement van inwendige orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding. A

Artikel 3 - Referentienummer

Om vergissingen te vermijden en de automatisering van de residentieboekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentierekening steeds het hen toegekend referentienummer te vermelden.

Artikel 4 - Het geven van opdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers die geen eigenaar zijn van hun privaatief pand dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Artikel 5 - Onderhoud en controle van de liften

Van zodra de waarborgperiode van de liften is verstreken staat een onderhoudsfirma in voor het periodiek nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers, mag gecontacteerd worden.

Om de veiligheid optimaal te waarborgen wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme.

Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen of depannages uitvoert. Zij levert enkel periodiek een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

Artikel 6 - Herstelling van defecten

De syndicus zal instaan voor alle noodzakelijke en dringende herstellingen die de gemeenschappelijke delen aangaan. Voor de uitvoering ervan zal hij een beroep doen op geregistreerde aannemers.

Artikel 7 - Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle

misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangestelde persoon.

Artikel 8 - Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar of agent.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type en daar steeds het bewijs van te kunnen leveren.

Artikel 9 - Sanitaire leidingen

a) Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C., gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren.

De eigenaars en/of gebruikers dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier : enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leiding verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, en dergelijke;
- ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers en huurders van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN.

b) Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen en dergelijke.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Het is ten strengste verboden gasleidingen in rubber of andere materie die onder druk van gas kunnen springen, te

verplaatsen en/of te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam en van metaal zijn.

Het gebruik van toestellen werkend op butaan of propaan is ten strengste verboden.

Artikel 10 - Lawaaihinder

Het reglement van inwendige orde bevat ook verschillende bepalingen in verband met het instandhouden van de rust in het gebouw of deelgebouw, met andere woorden gans het bouwproject, inzonderheid 's nachts.

De meeste van deze bepalingen zijn vanzelfsprekend, evenals de toepassing van het plaatselijk politiereglement.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang kunnen zijn, in acht te nemen.

a) Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingangsdeur op de overlopen) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het aan te bevelen om tijdens de nachturen de deuren niet dicht te trekken, doch met gebruik van de sleutel in het slot te doen.

Nota : De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deuropomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Men overtuige er zich niettemin van dat deze deuren degelijk dicht zijn.

b) Boven elkaar liggende panden

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen (speelkamer e.d.) kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn.

In dit verband dient er op gewezen te worden dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn of alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de meeste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zo min in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

c) Radio, T.V., klankinstallaties, machines

Het geluid van radio, T.V. en andere klankinstallaties in de woonduren dient gedempt te worden. Het is de gebruikers verboden

om klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard dient steeds het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines en dergelijke, ten zeerste vermeden te worden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 uur tot 7 uur).

Het is aangewezen de telefoonschel steeds op het minimumvolume te regelen.

Artikel 11 - Esthetisch uitzicht

In verschillende artikels behandelt bovengenoemd statuut van het project, gebouw of deelgebouw bepalingen die moeten voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners of gebruikers, geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclame borden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens, rijwielen en/of surfplanken en dergelijke worden niet toegelaten in de inkomhall.

Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

Zo zonnetenten, ventilators en dergelijke toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers wordt bepaald door de algemene vergadering.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en ander gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te geschieden.

Het is uitdrukkelijk verboden voor de uitbaters van de winkel, om koopwaren op te hangen aan de gevels, ramen en goten. Enkel het etaleren van koopwaar op ooghoogte is toegelaten.

Artikel 12 - Netheid

Het is niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enzovoort uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

De gebruikers dienen ook regelmatig hun eventuele privékelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

Het houden van huisdieren is toegestaan enkel bij wijze van "gedogen". Het is dan ook raadzaam de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild en er de oorzaak niet van te zijn dat dit gedogen door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Het is verboden meeuwen te voederen vanop de terrassen.

De bewoners dienen de reglementaire vuilniszakken te gebruiken en ze op de voorziene ophaaldata aan de straatkant buit~~en~~

te zetten (niet aan de inkomdeur, in de gangen of in de trappenzaal). Mede-eigenaars of huurders die niet in de mogelijkheid zijn om de vuilniszakken op deze dagen buiten te zetten, worden verzocht hun vuilniszak mee te nemen of met andere bewoners af te spreken om de vuilniszak in hun plaats buiten te zetten.

Artikel 13 - Veiligheid

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM"-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

Overeenkomstig het Politierglement, geldt dat iedereen het voetpad voor zijn eigen woning sneeuw- en ijzelvrij dient te houden. In appartementsgebouwen staan de bewoners van het gelijkvloers in voor deze taak. Is het gelijkvloers niet bewoond, dan gaat de verplichting over op de bewoners van de eerste verdieping, en zo voort.

Artikel 14 - Garages, parkings- en autostandplaatsen

Onderstaande bepalingen en aanbevelingen beogen alleen de bijzondere aandacht te vestigen op enkele belangrijke punten die soms uit het oog verloren worden en waardoor het rechtmatig comfort van de mede-eigenaars en/of gebruikers geschaad wordt :

- het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijstroken is in welk geval ook verboden, zelfs voor de eventuele eigen garagepoort;

- werken aan de wagen, aflaten van olie en dergelijke is aldaar eveneens ten strengste verboden.

Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;

- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;

- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé delen of muren van andere garages of het koetswerk van andere voertuigen niet bevuild worden ;

- men eigenaar of gebruiker is van een garage of standplaats ter plaatse;

- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaten van wagens vermeden wordt;

- de in- en/of uitrit (helling tunnel) dienen steeds vrijgelaten te worden voor het verkeer in beide richtingen ;

Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten of ondergrondse parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garages met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

Alle mede-eigenaars of- gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw of deelgebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

Alle garage-eigenaars of gebruikers worden verzocht hun hulp en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken en dit door fietsers, bromfietzers, skate-boarders, spelende kinderen enz.

Het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze geschieden dat de rust in het gebouw of deelgebouw niet verstoord wordt.

Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen op de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het bouwproject of een gebouw verblijven.

Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.

Nota: De garage-eigenaars of -gebruikers die, in afwijking van artikel hiervoor, voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Hierbij dienen zij exmeee rekening te houden - voor dit toegestaan wordt door de algemene vergadering der mede-eigendom in het garagecomplex - dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerking geldt eveneens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

ALGEMENE SLOTBEPALINGEN

Onvoorzienne

Voor al wat in onderhavig "reglement van mede-eigendom" of in later toegevoegde reglementen van inwendige orde niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken ter zake of naar beslissingen van de algemene vergaderingen.

Geschillen

Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in koitgeding, met betrekking tot de verklaring, de interpretatie, rechtsgeldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom of van de later toegevoegde reglementen, worden

overgelegd aan de rechter van het kanton alwaar de vereniging van mede-eigenaars haar zetel heeft.

Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig algemeen reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het bouwproject gelegen is, bevoegd.

Elke mede-eigenaar kiest woonplaats in zijn privaatief pand, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Taalkeuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het reglement van mede-eigendom stellen in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het bouwproject in mede-eigendom is gelegen en wordt opgericht.

De syndicus zal het bouwproject en de mede-eigendommen ervan eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het project en desbetreffende mede-eigendommen zich bevinden.

De mede-eigenaars die zulks wensen kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten. De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het bouwproject steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

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, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor 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.

Toepasselijke wetgeving

De bepalingen van artikel 577-2, § 9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zijn van dwingend recht toepasselijk op onderhavige mede-eigendom. Eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

A