

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1.- ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1.- STATUUT VAN HET GEBOUW.,

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, wet van 10/6/2010, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg en-veranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

ARTIKEL 2.- INWENDIGE ORDEREGELING,

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige orderegeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

ARTIKEL 3.- ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK 2.- STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEKTIE I: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 4.- VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen. waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

- 1/ het privaat deel waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt
- 2/ de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 5.- VERDELING EN VASTSTELLING DER GEMENE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten, behorende tot de privatieve delen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL 6.-

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk:

- de grond met elle beplantingen
- de scheidingsmuren en afsluitingshekken, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, vensters, de ballustraden, de leuning van balkons en vensters, schouwen, de leidingen van elle aard voor water, gas en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen, of van de lokalen die er van afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve delen dienen.
- de ingang met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de doorgang en tussengangen der kelders, de bordessen, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsinstallaties met bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in de privatieve lokalen bestemd tot het particulier gebruik van die lokalen, zijn privatieve delen, het dak boven op het gebouw en de antennes, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig het gebruik.

ARTIKEL 7.-

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht op een privaat deel bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

ARTIKEL 8.- HERHALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de privatieve delen onderling afscheiden,, de vensters met omlijsting, net hun luiken of rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding en versiering van muren en zoldering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaar of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: brievenbussen parlofoon – bel -- particuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon).

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen,, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is aan de eigenaar van twee elkaar rakende privatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

ARTIKEL 9.- WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

ARTIKEL 10.- WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters leuning en rolluiken, luiken en elle delen, welke zichtbaar zijn van op de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 11.- LUIKEN, ROLLUIKEN, DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON TELEVISIE GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplicht, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

Een volledige televisie- en radioantenne zal op de gebouwen opgericht worden. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap van alle studio's en appartementen van het appartementencomplex ieder voor een gelijk deel en dit of ze aansluiten op die antenne of niet.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten risico en gevaar van hun eigenaars.

ARTIKEL 12.- VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN,

Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden indien hun respectievelijke eigenaars hiermede akkoord gaan.

SEKTIE II. BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

§1. Algemene vergadering

ARTIKEL 13.- MACHTEN

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

ARTIKEL 14: SAMENSTELLING

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

ARTIKEL 15: CONVOCATIE

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

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

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

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

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 16 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

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

ARTIKEL 16: STATUTAIRE VERGADERING

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen en

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dingend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 15.

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

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten.

ARTIKEL 17 : ORGANISATIE

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 18: LASTGEVING - VOLMACHTEN

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

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

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

ARTIKEL 19: STEMMINGEN - MEERDERHEDEN

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
- b) Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.
- c) In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
- d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.
- e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

ARTIKEL 20: NOTULEN

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

§2: Syndicus

ARTIKEL 21:

Het beheer wordt toevertrouwd aan een professioneel syndicus.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van maximum 3 jaar. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

ARTIKEL 22: Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere :

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 §2 B.W., over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de Notaris

6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of 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 meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van de 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 beheerd, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering en, met name, via een internetsite.
10. Desgevallend het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7 §1,1° d) bedoelde mededinging kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenoot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16/12/1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd

rekeningen stelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars

16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars. zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.
17. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
18. 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.

ARTIKEL 23:

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

ARTIKEL 24:

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

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

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

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

ARTIKEL 25 :

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

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

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

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

SECTIE III VERDELING VAN DE LASTEN EN GELEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 26:

Er bestaan particuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk privaat deel en voor de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 27.- BIJDAGEN.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

ARTIKEL 28.- SAMENSTELLING

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

1. elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen
2. de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
4. de terugbetaling der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang
5. de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van liet appartementsgebouw, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
6. de kosten van verwarming der gemene delen.

ARTIKEL 29.- HERSTELLINGEN

Herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen:

- dringende herstellingen

- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn

ARTIKEL 30.- DRINGENDE HERSTELLINGEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz. heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ARTIKEL 31.- WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGENDE
Deze herstellingen worden besloten door de raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 32.- HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN
Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 33.- TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

De mede-eigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegeld omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

ARTIKEL 34.- BELASTINGEN

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 35.- VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onveranderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

ARTIKEL 36.- VERHOOGING DER LASTEN

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 37.-

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten.

SECTIE IV. VERZEKERING HEROPBOUW.

ARTIKEL 38.- GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksems de ontploffingen door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premie vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechten en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

ARTIKEL 39.- BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan een der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 40.- EXEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

ARTIKEL 41.- INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polio, door de beheerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 42.- BENUTTING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

A. Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

B. Indien het een volledige ramp betreft zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de weder opbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan 'leze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed of te staan, of indien allen niet wensen over te nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomend in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden een/derde contant en het overschot een/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 43.- BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremies van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

ARTIKEL 44.- VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw, of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulke met de grootste zorg.

De premies zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premies die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

HOOFDSTUK III. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 45.- MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 46.- PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden. door de beheerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I. ONDERHOUD.

ARTIKEL 47. - ONDERHOUDSWERKEN .

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, en inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder.

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen, en vervangen van de inrijpoorten der garageplaatsen zal dienen gedaan te worden op uitsluitende kosten van de eigenaars der garageplaatsen.

Alle andere inkomgangen en poorten en deuren in de appartementencomplexen blijven ten laste van die laatste complexen.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart. De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger,, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

SECTIE II. UITZICHT.

ARTIKEL 48.- ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

SECTIE III. INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 49.- HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gebracht worden.

ARTIKEL 50.- PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GELEENSCHAPPE LIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen.

Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL 51.- HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 52.- GASINRICHTING

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van het gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

ARTIKEL 53.- DIEREN.

Het is de mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke € 1 per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

SECTIE IV: MORAAL - RUST.

ARTIKEL 54.- BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de goede radiofonische of televisie ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallatie en deze voor de algemene verwarming en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden omzendbrieven of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

ARTIKEL 55.- HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familie vader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder een kopij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der mede-eigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar die verhuurt aan die huurder, gehouden zijn het huurcontract te verbreken.

De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huurder voor alle schade door hem aangericht.

ARTIKEL 56.- RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen. Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden.

De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

ARTIKEL 57.- GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SECTIE V: LIFT,

ARTIKEL 58.- GEBRUIK.

Elke persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich dienen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de raad van beheer zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinderen dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

SECTIE VI: BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

ARTIKEL 59.- BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen enkel mogen dienen tot bewoning met. uitsluiting van gelijk welke handel of bedrijvigheid, ter uitzondering van het gelijkvloers alwaar burelen voor vrije beroepen of niet-hinderlijke bedrijven met standing mogen gevestigd worden, evenals garages en winkels. De appartementen en/of studio's mogen gebruikt worden als bureel.

ARTIKEL 60.- PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de-algemene vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed, behoudens wat. gezegd in de basisakte.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruikers en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangsdeur; op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, en de verdieping welke hij gebruikt dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (o.a. voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

SECTIE VII.: CENTRALE VERWARMING.

ARTIKEL 61.

De centrale verwarming zal geschieden door aanwending van mazout of brandstof.

De deelneming in de uitgaven spruitende uit de inwerkingstelling van de centrale verwarming is verplichtend voor alle eigenaars of bewoners van lokalen voorzien van verwarmingstoestellen, en/of warmwatertoestellen.

Voor de andere eigenaars geldt het hiernavolgende niet.

Het aandeel in de kosten voor centrale verwarming en warmwaterdistributie wordt voor iedere mede-eigenaar of bewoner vastgesteld op basis van zijn verbruik.

De eigenaars of bewoners hebben ook bij te dragen in de uitgaven van de gebeurlijke verwarming der gemene plaatsen, dit in verhouding vastgesteld zoals hiervoor.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten:

1. dertig ten honderd in verhouding van de tienduizendsten die ieder bezit in mede-eigendom,, voor warmwaterbedeling en verlies op de leidingen.
2. het saldo, hetzij zeventig ten honderd volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers wat betreft de centrale verwarming.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in de lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Daze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode.

De brandstof voor het eerste jaar zal besteld worden door de zorgen van de Neer Marcel Peeters, hoger vermeld, en dit voor rekening van de mede-eigenaars.

SECTIE VIII. BEHEER.

ARTIKEL 62.- .REKENINGEN VAN DE BEHEERDER

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene berekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan te betalen binnen de veertien dagen.

ARTIKEL 63.- VOORSCHOTTEN

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De mede-eigenaar in gebreke die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van € 2.5 per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolging in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van mede-eigendom verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de beheerder gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechtelijk kunnen vervolgd worden. Ten titel van schadevergoeding forfaitair vastgesteld, zijn de in gebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL 64.-

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

ARTIKEL 65.-

De beheerder handelend binnen de perken van zijn zending verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

SECTIE IX.: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 66.--BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen behoudens hetgeen gezegd is hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

ARTIKEL 67.- WATER - GAS - ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of contract.

ARTIKEL 68.- WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een algemene vergadering.

SECTIE X.: REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

ARTIKEL 69.- GEBRUIK.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming. Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

ARTIKEL 70.- VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de raad van mede-eigendom is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

- 1/ hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

- 2/ op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garage te koop of te huur stellen).

- 3/ in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

- 4/ hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de algemene vergadering.

- 5/ benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

- a/ zich het gebruik ontfeggen van: ge1uidmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

- b/ de uitweg en toegang vrijhouden en er bun wagen niet onbestuurd laten staan.

- c/ in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de raad van mede-eigendom te dien einde zou worden uitgevaardigd.

- d/ eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de raad van mede-eigendom werd goedgekeurd.

- e/ een verzekering afsluiten tegen brand- en ontp1offings risico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door do vergroting der risico's

SECTIE XI.: ALGEMENE SCHIKKINGEN.

BETWISTINGEN.

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar is vooreerst de algemene vergadering bevoegd om hierover een beslissing te nemen. Voor zover de algemene vergadering

een beslissing heeft genomen kan de eigenaar beroep aantekenen bij de terzake bevoegde rechtbank binnen de termijn door de wet voorzien. Indien de algemene vergadering nalaat een beslissing te nemen kan de zaak eveneens aanhangig gemaakt worden voor de bevoegde rechtbank.