

§9 Rechtsgedingen.

## a) Door een mede-eigenaar.

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

Deze vordering moet ingesteld worden binnen drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis genomen heeft van de beslissing. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer op 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 reden daartegen verzet.

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

## b) Door een bewoner.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige 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 de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld, beslissing die voortvloeit uit art. 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

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

§10 Tegenstelbaarheid - Kennisgeving.

Elke bepaling van het reglement van inwendige orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks

tegengesteld worden door diegenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder persoon, houder van een persoonlijk of zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning en zulks 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 inwendige orde en van het register inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering 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 persoonlijk of zakelijk 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 ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem werd 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.

Iedere houder van een zakelijk recht is gehouden de syndicus in te lichten omtrent de overdracht, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel, van zijn zakelijk recht of van de toekenning van een persoonlijk recht. Deze melding dient gedaan te worden onder aangetekende omslag aan de syndicus of tegen ontvangstbewijs, zulks binnen de acht dagen na de ondertekening van de authentieke akte of de akte die deze toekenning bevestigt.

#### §11 Voorzitterschap - Bestuur - Aanwezigheidslijst.

De vergadering duidt jaarlijks met volstreckte meerderheid van stemmen zijn voorzitter en twee bijzitters aan. Deze kunnen herkozen worden. Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar met het grootste aantal stemmen; bij gelijkheid van stemmen aan de oudste onder hen.

Het bestuur is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij afwezigheid van deze laatste, door

de voorzitter bijgestaan door de twee mede-eigenaars met het grootste aantal stemmen.

De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris. Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend ; die aanwezigheidslijst zal door de leden van het bestuur voor eensluidend worden verklaard.

## II. De syndicus

### §1 Aanstelling

De promotor, de naamloze vennootschap "Louise-Dumonceau-Century" wordt aangesteld in de hoedanigheid van syndicus.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zijn mandaat kan worden verlengd. De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar. Zijn mandaat kan in geen geval vijf jaar te boven gaan maar het kan worden verlengd. Indien de syndicus een vennootschap is, dan zal de algemene vergadering daarenboven de fysieke persoon (personen) aanduiden die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

### §2 Ontslag - Overdracht - Voorlopige syndicus.

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleden. Zij kan hem ook een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan ook, telkens zij zulks nodig acht, een voorlopige syndicus aanstellen of overgaan tot vervanging van deze. Zulks gebeurt bij een met redenen omklede beslissing behalve wanneer het een gerechtelijke beslissing betreft. In dit geval vermeldt het proces-verbaal van de algemene vergadering de duur en de omvang van de opdracht van de voorlopige syndicus, evenals de kostprijs van de beroepsverzekering van de voorlopige syndicus.

### §3 Openbaarheid.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van

het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is .

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. 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, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van inwendige 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.

#### §4 Verantwoordelijkheid - Overdracht.

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

#### §5 Bevoegdheden.

De syndicus heeft 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 ook nog wanneer een of meerdere mede-eigenaars in het bezit van ten minste een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten het hem vragen.
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in art. 577-10 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek en er voor zorgen, zonder uitstel, dat het reglement van orde, in functie van wijzigingen beslist door de algemene vergadering, bijgewerkt wordt ;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen en namelijk :
  - het uitvoeren van alle onderhoudswerken of andere onder de voorwaarden bij huidige statuten voorzien : te dien einde bestelt hij alle arbeiders en werklieden die er voor nodig zijn.
  - het aanwerven en ontslaan van werkvrouwen en ander personeel of onderhoudsfirma ;

- het toezicht op de archieven van de mede-eigendom ;
  - het onderhoud en de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere, de uitvoering zonder vertraging van de dringende werken of deze door de algemene vergadering beslist, het toezicht op het ruimen van het huisvuil, het reinigen van de voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemeenschappelijke gedeelten ;
- 5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren en namelijk :
- de boekhouding bij te houden en de rekeningen op te stellen van iedere eigenaar, die hem iedere trimester en of op vraag, ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom van een kavel, zal worden overgemaakt.
  - de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en de ontvangsten te innen voor rekening van de mede-eigendom, de gemeenschappelijke lasten tussen eigenaars of bewoners te verdelen, onverminderd de verplichting van de eigenaar tegenover de mede-eigendom alleen verantwoordelijk te zijn voor de betaling ervan ; het werkkapitaal en het reservekapitaal te beheren.
  - in naam van de eigenaars alle verzekeringscontracten betreffende het goed voor hun rekening te onderschrijven, of in voorkomend geval voor rekening van de vereniging van de mede-eigenaars of volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering de mede-eigendom te vertegenwoordigen bij de verzekeraars, zonder dat hij een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering of van de mede-eigenaars afzonderlijk dient voor te leggen.
- 6° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, in het bijzonder, in rechte, zowel als eiser dan als verweerder, en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, om de beslissingen van de algemene vergaderingen zowel wat betreft het dagelijks beheer als wat betreft het bestuur van het gebouw in het algemeen, uit te voeren. Te dien einde vertegenwoordigt de syndicus ten overstaan van wie ook de algeheelheid van de eigenaars en dit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars ; hij verbindt dus geldig alle eigenaars en/of bewoners, zelfs zij die afwezig zijn en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatige door de algemene vergadering genomen beslissing.
- 7° de lijst van de schulden bedoeld in art 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de vijftien 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 vergade-

ring 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.

9° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij alle authentieke akten namelijk de wijzigingen aan de statuten of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal nochtans tegenover de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten aantonen door het voorleggen van een uittreksel van zijn benoeming tot syndicus, van deze die hem bevoegd maken om alleen de authentieke akte te ondertekenen maar ook van het uittreksel van de beslissing die het voorwerp van de authentieke akte weergeeft.

Ten overstaan van de hypotheekbewaarder moet hij zijn bevoegdheid en wat er aan voorafgaat, niet verantwoorden. Zo geldt dit ondermeer voor de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, de overdracht van een gemeenschappelijk deel, van de vestiging van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel enz.

10° Wanneer hij zware tekortkomingen komt vast te stellen aan de bepalingen van het reglement van mede-eigendom door bewoners van private kavels of handelingen zou vaststellen die van dien aard zijn dat zij het rustig gebruik storen of schade berokkenen aan de andere bewoners van het gebouw, dan zal hij bij aangetekend schrijven de overtreder ervan verwittigen, alle dringende maatregelen te treffen die de situatie teweegbrengt en hem betekenen dat ingeval van inactiviteit zijnentwege, de syndicus het recht heeft alle maatregelen te treffen die hij nodig acht voor de rust en het goede beheer, dit alles na de raad van beheer te hebben ingelicht.

Is de overtreder een huurder dan zal de syndicus alvorens deze maatregelen te nemen, de eigenaar moeten verwittigen per aangetekend schrijven en hem te kennen geven dat hij het nodige moet doen binnen de vijftien dagen, zo niet dat de syndicus persoonlijk zal kunnen optreden.

11° De betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten die ontstaan met derden of onder eigenaars, te onderzoeken, verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en ingeval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen te nemen.

#### §5 Vergoeding.

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming. Zij is een algemene gemeenschappelijke last.

#### §6 Ontslag.

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden zonder dat deze uitwerking mag hebben voor het verstrijken van een burgerlijk trimester. Dit ontslag moet onder aangetekende zending worden betekend en overgemaakt aan de raad van beheer of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

### Hoofdstuk IV Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

#### Artikel 20. Gemeenschappelijke lasten.

##### I. Samenstelling van de lasten.

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

- a) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van gemeenschappelijke zaken
- b) de desgevallend aangestelde huisbewaarder, het onderhouds personeel : loon, maatschappelijke en fiskale lasten, verzekeringspremies, eventuele lasten van voordelen in natura en kosten van het sociaal secretariaat
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van gemeenschappelijke zaken of materiaal
- d) de gemeenschappelijke verzekeringspremies
- e) 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
- f) de taksen, belastingen en voorheffingen, voorzover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel van de leden van de Raad van Bestuur en van de Raad van Voorzitters
- h) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve doeleinden gebruikt
- i) de bedragen die door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel "Wanbetaling" beschreven voorschriften worden toegepast.

## II.- Verdeling van de 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 respektievelijke aandelen in deze gemeenschap.

Zo de basisakte, onderverdeeld in algemene basisakte voor een gans project en bijzondere basisakte per gemeenschap van gebouw of deelgebouw, een meervoudig stelsel van aandelen bepaalt, zal de verdeling van de kosten gebeuren volgens de er in voorgeschreven verdeelsleutels.

Desgevallend onderscheiden wij "Algemene gemeenschappelijke lasten" die wegen op de ganse gemeenschap van het bouwproject en "bijzondere gemeenschappelijke lasten" die slaan op de gemeenschap van een gebouw

Tenslotte dient de aandacht getrokken op "Gemene Aanvangslasten" die nodig zijn voor het begin vna het gebruik van de algehele gemeenschap of van een deelgemeenschap, en dit niet begrepen zijn in de verkoopprijs bepaald door de promotor

Dit zijn ondermeer de kosten voor overname en ingebruikstelling van het gebouw, project of deelgebouw

Vermelden wij terzake bij wijze van voorbeeld :

- de kosten desgevallend noodzakelijk voor voorverwarming der gemene en privatieve delen met het oog op drogen van de lokalen
- de kosten voor installatie en onderhoud inzake brandpreventie
- gemeenschappelijk materieel zoals installaties en apparatuur voor buitenverlichting, vuilnisemmers, voetmatten voor gemeenschappelijke hallen, enz. te dragen naar verhouding van ieders aandeel in de gemene delen
- de kosten van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen van op de openbare weg tot aan de gemeenschappelijke en/of individuele tellers, gemeenschappelijke tellerskasten die of individueel, of in verhouding tot het aandeel in de gemene delen, of per fraktie, al naargelang het geval, die in rekening zullen gebracht worden bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen. De kosten zullen nader gespecificeerd worden door artikel tien van de verkoopvoorwaarden.

### 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 gebruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven gebruik, overeenkomstig de geldende of voorafbepaalde eenheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met bijzondere meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

b) wanneer de promotor warmtemeters voorzien werden, wordt bepaald dat steeds dertig procent 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 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 opnemng 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 garage, kelders, staanplaatsen waaraan aandelen worden toegekend, niet bij de verwarmingskosten noch de warmwaterkosten worden betrokken, hetzij 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 verschullende kleinere panden, of er zou vastgesteld worden dat de bestaande installaties uitgebreikt werden en/of het verbruik van warm en koud water vermeerdert en hoger komt te liggen dat het verbruik van het type appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

#### Eerste gemeenschappelijke lasten

De eerste gemeenschappelijke lasten, te betalen of terug te betalen aan de syndicus zijn :

1) de kosten van aansluitingen en de kosten van plaatsing en openstellen van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water en electriciteit.

2) de kosten van verbruik van water, gas en electriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

3) de verzekeringspremies door de syndicus of verschijner aangegaan.

4) de eerste kosten van verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten, als daartoe aanleiding bestaat.

Iedere mede-eigenaar komt tussen in deze gemeenschappelijke lasten in verhouding tot de aandelen die hij in de gemeenschappelijke gedeelten heeft.

#### Gemeenschappelijke werkingslasten.

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten worden ook de lasten voortspruitende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de mede-eigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens anders aangeduid in huidig reglement van mede-eigendom.

Dit zijn de uitgaven van water, gas en electriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvaldozen, gereedschappen en benodigheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de bureelbenodigheden, briefwisseling, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, het verbruik van electriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de er meegepaard gaande herstellingen van deze enz., die worden geacht algemene gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

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 residentie rekening, in verhouding tot zijn aantal aandelen in de 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.

Ingeval van verkoop van een privaatief pand zal de eenmalige 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 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.

#### Reservefonds

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering wordt een "reservefonds" opgericht. Dit fonds 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 gedeponneerd op een deposito of andere spaar rekening 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.

#### Inwerkingtreden van het stelsel van medeëigendom in verband met de gemeenschappelijke kosten

Alle mede-eigenaars zonder uitzondering, zelfs zij wier privaatief pand niet zou zijn voltooid of voorlopig opgeleverd, om welke reden ook, dienen de gemeenschappelijke lasten overeenkomstig bovenstaande artikels te dragen vanaf dat vijftwintig

procent van de aandelen van de betrokken gemeenschap van mede-eigendom voorlopig opgeleverd werd.

De kosten gemaakt voor de datum dat vijftientig procent van deze aandelen opgeleverd werd, dienen te worden gemeld, verdeeld, aangerekend en geïncasseerd door de bouwpromotor die in de verbruiks- en andere kosten slechts zal tussen komen voor een forfaitair bedrag van maximum tien procent van hetgeen normaal aan deze niet verkochte privatieven zou kunnen aangerekend worden en dit zolang er nog niet verkochte of niet voorlopig opgeleverde privatieven in de betrokken gemeenschap zullen bestaan.

Anderzijds zal de bouwpromotor nooit dienen tussen te komen in gemene kosten betreffende verfraaiingswerken, verbeteringen en andere niet noodzakelijke werken.

#### 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.

#### Artikel 21. Persoonlijk verbruik.

Het persoonlijk verbruik van gas, water en electriciteit en alle kosten, verbonden aan deze diensten, worden betaald en gedragen door iedere eigenaar.

#### Artikel 22. Belastingen.

Tenzij de belastingen met betrekking tot het gebouw, rechtstreeks door de administratieve macht op iedere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

#### Artikel 23. Burgerlijke aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw (Art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigendom van elke kavel, voor zover, wel de verstaan, het gaat om gemeenschappelijke zaken en onafgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk

aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als mede-eigenaars.

Artikel 24. Verhoging van de lasten door de schuld van een mede-eigenaar.

In het geval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn schuld de gemeenschappelijke last verhoogt, dan zal hij alleen deze verhoging dragen.

Artikel 25. Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Indien er op de gelijkvloers geen deur naar de gemene delen uitkomt, dan dient het gelijkvloers niet tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten uitgezonderd de brandverzekeringspremie en eventuele herstellingskosten van het dak.

De niet verkochte leegstaande appartementen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering.

Het modelappartement dient gezien de nietbewoning bij te dragen voor drieëndertig procent van een identiek appartement, dat er onder of boven ligt en dit gedurende een periode van vijf jaar, aanvang nemend bij de definitieve oplevering.

Artikel 26. Wijziging in de verdeling van de lasten.

De algemene vergadering beslissende met meerderheid van vier/vijfen van de stemmen kan de verdeling van de algemene gemeenschappelijke gemene lasten wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis met kracht van gewijsde, voorafgaan, dan zal de syndicus binnen de maand ervan voor de komende vergadering een nieuwe afrekening

opmaken zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag te boven gaan.

Deze afrekening moet goedgekeurd zijn door de algemene vergadering, bijeengeroepen door de zorgen van de syndicus binnen de twee maanden van hoger vermelde beslissing.

De afrekening omvat de bedragen welke moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten werden verminderd, alsmede de bedragen die iedere mede-eigenaar wiens aandelen in de lasten werden verhoogd, moet betalen.

Deze betalingen moeten worden gedaan zonder intrest binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, wordt geacht te zijn verjaard voor de periode die de vijf jaar overschrijdt voor de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten heeft uitgesproken, te boven gaat.

Bij overdracht van een kavel, zal de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, ten voordele zijn of gedragen worden door de overdrager en overnemer pro rata temporis. De in overweging te nemen datum zal deze zijn waarop de overdracht vaste datum heeft gekregen (art. 1328 van het Burgerlijk wetboek).

#### Artikel 27. Overdracht van een kavel.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van :

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, hestelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overdracht ingevolge een procedure ingesteld voor deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist souverain over de bestemming ervan.

De opvragingen voor het reservekapitaal die door de algemene vergadering werden beslist, voor de datum van de overdracht, blijven ten laste van de verkoper onverminderd de tegenstrijdige overeenkomsten in de overdrachtsakte opgenomen voor wat betreft de bijdrage in de schuld.

Voor de toepassing van huidig artikel :

- is de datum van de overdracht, deze waarop de overdracht een vaste datum heeft gekregen, overeenkomstig art. 1328 van het Burgerlijk Wetboek, onverminderd het recht van de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door hun syndicus, zich te beroepen op datum van de overgang van de eigendom wanneer deze niet samenvalt met de vaste datum van overschrijving. De syndicus moet de instrumenterende notaris ervan verwittigen door aangetekende zending, binnen de vijftien dagen van de verzending van de staat waarvan sprake in art. 577-11 §1 van het Burgerlijk Wetboek. Deze termijn is voorgeschreven op straffe van verval.
- de betaling wordt geacht opeisbaar te zijn te rekenen vanaf de werkdag die volgt op de verzending van de afrekening door de syndicus.

Nochtans, voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt tussen partijen op basis van het vorig boekjaar.

### Hoofdstuk V Herstellingswerken.

#### Artikel 28. Algemeenheden

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars, naargelang het aandeel van ieder van hen in de gemeenschappelijke gedeelten, behalve in deze gevallen, waar de statuten anders beslissen.

#### Artikel 29. Aard van de herstellingen en werken.

De herstellingen en de werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- dringende herstellingen ;
- niet-dringende herstellingen ;

#### Artikel 30. Dringende herstellingen.

De syndicus beschikt over volledige bevoegdheid de werken die een uitgesproken dringend karakter hebben, uit te voeren,

zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de vergadering, en de mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met dringende werken : alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot behoud van het goed zoals deze vermeld in "Guide pratique pour l'entretien des bâtiments" (C.S.T.C.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking dient genomen.

#### Artikel 31. Herstellingen en niet-dringende werken.

Deze werken moeten aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars met samen ten minste een/vierde van de aandelen bezitten en deze aanvragen zullen worden onderworpen aan de volgende vergadering.

Deze werken kunnen slechts worden beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn.

#### Artikel 32. Erfdiensstbaarheden aangaande werken.

Wanneer de syndicus het nodig acht, dan moeten de mede-eigenaars toegang verlenen, door hun privaatieve ruimten (bewoond of niet) voor alle toezichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke gedeelten. Hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de private kanalen, zo een onderzoek er van door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens toegang verschaffen tot hun ruimten, en dit zonder vergoeding aan de architecten, aannemers enz., die herstellingen en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privaatieve gedeelten, toebehorend aan andere mede-eigenaars, uitvoeren, met dien verstande dat de werken moeten worden uitgevoerd met bekwame spoed.

Behoudens indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang slechts aangevraagd worden van één juli tot éénendertig augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun privaatieve ruimte af te geven aan een lasthebber, wonend \$, waarvan de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, om aldus toegang te krijgen tot de privaatieve ruimten, voor het geval zulks nodig blijkt.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, verbonden aan deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke



gedeelten, herstellingen die beslist werden volgens hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van wezen.

Het zelfde geldt, gedurende de ganse duur van de bouwwerken van het gebouw; de mede-eigenaars moeten eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, de ongemakken dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke dienstverleningen, tijdens de voltooiingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten of andere privaatieve gedeelten van het gebouw.

De ambachtslui zullen toegang mogen hebben tot deze gedeelten waar gezegde werken moeten worden uitgevoerd en de materialen die gebruikt worden, worden gedurende deze ganse periode vervoerd in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar daarna werken van een zekere omvang laat uitvoeren, dan kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen waar materialen of andere zaken worden opgeslagen worden door de syndicus duidelijk afgebakend. De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken, is gehouden deze plaats en de omgeving ervan te herstellen in een perfecte toestand. Laat hij na zulks te doen binnen de acht dagen, zoals nu bepaald, dan zal de syndicus het recht hebben ambshalve en op kosten van de betrokken eigenaar, te doen overgaan tot uitvoering van de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling vereist is. De kosten worden gedragen door de belanghebbende eigenaar.

## Hoofdstuk VI De aansprakelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Heropbouw.

### Artikel 33. Over de aansprakelijkheid in het algemeen.

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van gedeelten van het gebouw, zo gemeenschappelijke als privaatieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars, door de geburen of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd

het supplementaire bedrag dat iedere mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaatief deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet, te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars, in de verhouding tot de coëfficiënten van mede-eigendom (behoudens voor wat betreft de premies, verbonden aan het supplementaire bedrag op de privaatieve gedeelten, deze laatste zijnde voor de rekening van de eigenaar en of zijn rechthebbenden, enige begunstigen van de bijkomende verzekering).

In deze gedachtengang, zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de eerste syndicus of de promotor, in het belang van de mede-eigenaars. Deze zullen hem de premies terugstorten door hem betaald, prorata ieders aandeel.

De mede-eigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de syndicus van rechtswege en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig tekenen.

Artikel 34. Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus, eventueel de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw.

Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen door de syndicus onderschreven, namelijk inzake waterschade en glasbraak.

De eigenaars verplichten er zich toe er voor te zorgen dat hun huurders of de bewoners, ten welke titel ook, deze afstand aanvaarden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

Te dien einde, verbinden zich de mede-eigenaars, om in alle overeenkomsten met betrekking tot de bewoning van hun goed, een

clausule in te lassen waarbij zij zich laten leiden door de wezenlijke bepalingen van de volgende tekst :

"De huurder is er toe gehouden een verzekering af te sluiten voor de roerende goederen en de inrichting die hij zal uitgevoerd hebben in de door hem in huur genomen ruimten, tegen brandrisicos, waterschade, ontploffing en het verhaal dat de geburen tegen hem kunnen nemen voor materiele schade aan hun goederen toegebracht.

Deze verzekeringen moeten worden afgesloten bij dezelfde maatschappij als deze die de gebouwen verzekert.

De huurder dient aan de verhuurder zowel het bestaan van deze verzekeringen als de betaling van de jaarlijkse premies te verantwoorden op elk verzoek van deze laatste.

De jaarpremies van deze verzekeringen zullen exclusief ten laste zijn van de huurder.

De huurder verzaakt vanaf heden, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk voor zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners en zijn personeel, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder, de andere mede-eigenaars en hun personeel, als mede tegen de syndicus, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, namelijk uit hoofde van de artikelen 1386, 1719-3 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade toegebracht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen, die zich in de ruimten die hij betreft, bevinden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij(en) verwittigen van deze verzaking hen verzoekend, de verhuurder daarvan in kennis te stellen."

#### Artikel 35. Verzekering

Het gebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, blikseminslag, ontploffingen, vliegtuigongevallen, electriciteitsschade, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten :

- a) het gebouw voor de waarde van de heropbouw
- b) het verhaal der geburen
- c) onbeschikbaarheid van het gebouw
- d) de kosten van pompiers, bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud
- e) de kosten voor het reinigen en de afbraak

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus, handelend voor rekening van al de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privaatieve gedeelten als voor de gemeens-

chappelijke gedeelten, door één en hetzelfde contract, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, tegen de syndicus, gebeurlijk de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, met uitzondering, welverstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

### Artikel 36

A. Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden -  
gebouw - tuin - liften

B. Glasbreuk en waterschade

C. Personeel

A. De syndicus onderschrijft eveneens voor rekening van de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de mede-eigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan mede-eigenaars, bewoners van het gebouw, dezen die er tijdelijk vertoeven en aan derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw

- hetzij het gebruik van de liften

- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken, voor de welke de verantwoordelijkheid zou kunnen worden gelegd op het geheel van de mede-eigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enz.) of op één van hen.

B. In het kader van de bepalingen van het artikel 33 hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijk gedeelten die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar.

C. Het onderhoudspersoneel wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 37. Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter ambtshalve verplicht bekrachtigd worden.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwande risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer er een extra-premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privaatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extra-premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

Artikel 38. Schadegeval

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een speciale rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijvings- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. De syndicus zal zulks doen voor de uitbetaling of het gebruik ervan voor de heropbouw, van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen.

In voorkomend geval, doet hij genoemde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voornoemde schadevergoedingen.

Artikel 39. De aanwending van de schadevergoedingen

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld :

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is ten belope van minder dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan zal de syndicus de schadevergoeding die door hem

geïnd werd, aanwenden tot het herstel in hun oorspronkelijke staat van de beschadigde plaatsen. Zo de schadevergoeding onvoldoende is om tot herstelling over te gaan, dan zal het supplement verhaald worden door de syndicus op alle mede-eigenaars die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen de drie maanden van de opvraging door de syndicus. Wordt, binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk aan de discontovoet, toegepast door de Nationale Bank van België, vermeerderd met drie ten honderd. Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling, op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw van een meerwaarde op het goed genieten ten belope van deze meerwaarde.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

B. Indien het schadegeval totaal is, of gedeeltelijk ten belope van meer dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan wordt de schadevergoeding aangewend voor de wederopbouw van het gebouw, tenzij een algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

Indien de schadevergoeding onvoldoende is om de werken van de wederopbouw te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom en is opeisbaar binnen de drie maanden van de algemene vergadering die dit supplement zal hebben bepaald. Van rechtswege en zonder ingebrekestelling, wordt binnen deze termijn het bedrag niet betaald, dan wordt op hetgeen te betalen blijft, een intrest aangerekend gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België vermeerderd met drie ten honderd.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Het bevel de werken te beginnen zal door de syndicus slechts kunnen worden gegeven, voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars er toe beslist heeft met de meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming

en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het gebouw, aan de andere mede-eigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze mede-eigenaars die erom vragen.

Die vraag moet worden gesteld bij aangetekend schrijven gericht tot de weigerende mede-eigenaars, binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw door de algemene vergadering werd genomen.

Een afschrift van de aangetekende brief zal ter kennisgeving worden verstuurd aan de syndicus.

Bij ontvangst van bovengenoemd aangetekend schrijven, zullen de mede-eigenaars die niet deel namen aan de stemming of die tegen de beslissing tot gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw stemden, alsnog de mogelijkheid hebben, zich bij deze beslissing aan de sluiten door middel van een aangetekende brief, verstuurd, binnen de achtenveertig uren aan de syndicus.

Voor de mede-eigenaars die volharden in hun voornemen het gebouw niet gedeeltelijk te herbouwen, zal, van de overdrachtprijs, een som afgehouden worden, gelijk aan, hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars hebben een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw besloot, om afstand te doen van hun rechten en schadevergoedingen in het gebouw.

Bij het niet naleven van deze termijn, zijn zij gehouden deel te nemen aan, de gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw, net alsof zij ervoor hadden gestemd.

De prijs van de eigendomsoverdracht, zal bij ontstentenis van akkoord tussen partijen, worden bepaald door twee deskundigen aangesteld bij beschikking door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, op vraag van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslechten; is er geen overeenstemming over de keuze van de derde deskundige, dien wordt deze op dezelfde wijze aangesteld.

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het gebouw, brengt op zich, niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mede. Wordt het gebouw niet wederopgebouwd, dan neemt

de onverdeeltheit een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild.

De schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun respectievelijke rechten, bepaald door hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Artikel 40. Over de bijzondere verzekeringen.

A. Indien er verfraaiingswerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoren zij deze op hun kosten te verzekeren; zij kunnen ze nochtans verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar onder last de kosten van de extra-premie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van herstel.

B. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben te allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 41 Vernietiging van het in verval geraakt gebouw. Einde van de onverdeeltheit.

In geval een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw, om welke reden ook, vreemd aan een schadegeval gedekt door de verzekering, of nog in de veronderstelling dat het gebouw, namelijk door ouderdom, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren, en dat omwille van tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars erin bestaat, het gebouw af te breken en weder op te bouwen of te verkopen, behoort het de algemene vergadering van mede-eigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars en eventueel over de verkoop zonder meer, van het gebouw in zijn geheel.

Een beslissing van dergelijk belang kan nochtans enkel op de agenda van een buitengewone algemene vergadering worden gebracht, wanneer zij voorgesteld wordt door de mede-eigenaars die samen minstens de helft van de stemmen hebben.



Daarenboven, kan de beslissing tot slopen en het gebouw en wederopbouw of nog tot de verkoop van het gebouw in zijn geheel door veiling, slechts genomen worden bij meerderheid van de vier/vijfden der stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd, voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw en met éénparigheid van stemmen voor het geval van volledige wederopbouw of de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, of nog in de veronderstelling van een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw om welke reden ook vreemd aan een schadegeval door de verzekering gedekt, zijn de bepalingen van de hierboven beschreven procedure bij "totaal schadegeval" eveneens van toepassing, zowel deze omschreven in het artikel inzake de overdracht van de aandelen van de mede-eigenaars die stemden tegen de wederopbouw, als deze bepalingen omtrent de aanstelling van deskundigen of nog, deze betreffende de verdeling van de aandelen in geval van verkoop.

### TITEL III REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

#### Artikel 42. Draagwijdte - Wijzigingen.

Tussen de mede-eigenaars wordt een reglement van inwendige orde vastgelegd, dat hen en hun rechthebbenden bindt.

Het kan worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of de vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen moeten in het register van processen-verbaal van de algemene vergadering opgenomen worden.

Het reglement van inwendige orde is tegenstelbaar volgens de modaliteiten vermeld bij artikel 19 paragraaf 10.

Iedere bepaling van het reglement van inwendige orde is rechtstreeks tegenstelbaar door hen aan wie zij tegenstelbaar is.

#### Sectie I Raad van beheer - Syndicus

##### Artikel 43. Raad van beheer

De raad van beheer is samengesteld uit een voorzitter en drie assessoren.

Ieder lid van de raad van bestuur, verhinderd of afwezig, kan schriftelijk, per telegram of per telex, een lasthebber naar

zijn keuze, delegatie verlenen om hem te vertegenwoordigen op de vergaderingen van de raad en er in zijn plaats te stemmen.

Deze lasthebbers handelen in de plaats van hun lastgever en onder de enkele verantwoordelijkheid van deze laatste, ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

De syndicus van het gebouw kan de vergaderingen van de raad van bestuur bijwonen met raadgevende steun.

De raad van bestuur waakt over de werking van de syndicus, en ondermeer over het dringend of onontbeerlijke karakter en de uitvoering van de werken, bedoeld in artikel 30 van de statuten ; zij onderzoekt zijn rekeningen en doet verslag aan de algemene vergadering.

De raad van bestuur beraadslaat geldig wanneer ten minste drie van haar leden aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen met absolute meerderheid van stemmen, van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter bepalend.

De leden van de raad van bestuur worden aangesteld voor een termijn van drie jaar. Deze is hernieuwbaar.

Naar gelang de noodwendigheden wordt een proces-verbaal van hun beslissingen opgesteld, proces-verbaal dat zal worden ondertekend door de leden die op de vergadering aanwezig waren.

#### Artikel 44. Aanstelling van de syndicus.

De syndicus wordt verkozen door de algemene vergadering, die de voorwaarden van zijn aanstelling vastlegt, eventueel deze van zijn ontslag, onverminderd deze met betrekking tot zijn aanstelling in huidige statuten.

De algemene vergadering kan de syndicus kiezen onder de al dan niet mede-eigenaars.

Indien de syndicus één der mede-eigenaars is en indien hij geen loon ontvangt, dan kan hij een secretaris aanduiden om de boeken bij te houden.

De vergoedingen van de secretaris worden door de vergadering bepaald. Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, dan neemt de voorzitter van de raad van beheer zijn functie over ; zo de voorzitter zelf afwezig is of in gebreke blijft, dan worden deze functies uitgeoefend door een lid van de raad van beheer, tot op het ogenblik dat een nieuwe syndicus zal zijn aangesteld of de syndicus zijn functies hernomen heeft, onverminderd het recht een voorlopige syndicus aan te stellen.

De voorzitter heeft de bevoegdheden van de voorlopige syndicus, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen, met de absolute meerderheid van de stemmen.

Artikel 45. Bevoegdheden van de syndicus.

De syndicus heeft het dagelijks beheer van het gebouw tot taak, alook het algemeen toezicht ervan.

Aldus waakt hij over de goede werking van alle gemeenschappelijke toestellen.

Hij houdt zich bezig met de nodige aankopen en zorgt ervoor dat het beheer wordt uitgeoefend op een economisch verantwoorde wijze.

Door de zorgen van de syndicus zal een onderhoudscontract van de liften worden onderschreven.

Evenzo zal worden onderschreven : een onderhoudscontract van elke andere inrichting die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt, namelijk van de gemeenschappelijke tuin. De syndicus werft de gebeurlijke loontrekkenden van de gemeenschap aan, geeft hun onderrichtingen en ontslaat hen. Hij geeft hun de nodige bevelen en doet hen, op zijn verzoek de dringende herstellingen uitvoeren.

Hij verzekert de werking van al de gemeenschapsdiensten (verlichting, verwarming, gas, liften, waterbedeling, ophaling van huisvuil, het reinigen van gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle werken van onderhoud en herstelling gebeuren onder toezicht van de syndicus of als het geval zich voordoet van een technische vertegenwoordiger aangesteld door deze laatste.

De syndicus heeft ook als opdracht het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de fondsen bijeen te brengen en ze te storten aan zij die er recht op heeft.

Dit alles gebeurt onder de controle en het toezicht van de raad van bestuur.

Artikel 46. Mandaat van de syndicus.

De vereniging van mede-eigenaars draagt haar bevoegdheden over aan de syndicus, die haar zal vertegenwoordigen en die opdracht heeft haar beslissingen uit te voeren of te doen uitvoeren, zowel voor het dagelijks beheer als voor het bestuur van het gebouw.

Hij verbindt de vereniging van mede-eigenaars voor alle lopende zaken afhangende van de gemeenschappelijke gedeelten ten

overstaan van de distributiemaatschappijen van water, gas en electriciteit, de meest verscheidene leveranciers, besturen enz.

De syndicus neemt kennis van de betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten ten overstaan van derden en openbare besturen.

#### Artikel 47 Boekhouding

##### A. Provisies voor de gemeenschappelijke lasten.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de over een periode van twaalf maanden geschatte uitgaven in functie van het aantal aandelen die hij bezit de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de verschillende privatieve elementen dit alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie van de kosten, en, teneinde, in ieder geval, een waarborg te vormen voor voormelde periode van twaalf maanden.

De syndicus zorgt ervoor deze provisie aan iedere eigenaar van privatieve delen te vragen om aldus een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw samen te stellen.

Het aanvankelijk bedrag van deze provisie wordt door de syndicus bepaald op basis van ramingen en is opeisbaar ten laatste op de dag van de voorlopige oplevering die de inbezitting van elke privatieve kavel voorafgaat.

Het staat nochtans de verschijner vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van de authentieke koopakte.

In het geval van uitzonderlijke uitgaven, namelijk voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie vragen waarvan hijzelf het bedrag bepaalt.

De algemene vergadering kan naderhand bijzondere schikkingen nemen in verband met het beheer van dit reservekapitaal.

##### B. Betaling van de gemeenschappelijke lasten.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht aan de syndicus te betalen binnen de tien dagen van de datum waarop zij uitgenodigd werden, de voorschotten en/of de afrekening van de gemeenschappelijke lasten.

#### 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 nalatigheidsintrest betalen van veertien procent per jaar, iedere begonnen maand telt in 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 eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van twintig procent 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 ingebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hiervoor gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van alle mede-eigenaars, volgens de voorschriften van artikel 577-8 paragraaf 4, 6° van het Burgerlijk Wetboek.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is

De syndicus kan daarenboven van de mede-eigenaar, een bijkomend bedrag opeisen van driehonderd frank bij eerste herinnering, vijfhonderd frank bij tweede herinnering, duizend frank bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van drieduizend frank dossierkosten voor elk geschil dat aan een advocaat wordt overgemaakt te dien einde staat het de syndicus vrij een verzekering voor juridische bescherming te onderschrijven om zich in te dekken tegen geschillen die ontstaan tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van hen.

d) de syndicus kan zelfs, of via een door hem aangewezen bank instelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een kontraktuele 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 gebouw, verbindt er zich toe deze bevoegdheidsdelegatie op te nemen in door hem ondertekend verhuurovereenkomsten

Bij niet naleving van aan der voorschriften hiervoor bepaald, zal de syndicus desgevallend van rechtswege roerend beslag mogen uitvoeren op meubilair, stofferend huisraad en dergelijke, zich bevindend in het privaatief pand waarvoor de eigenaar in gebreke is van 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, op kosten van de betrokken 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

De gemeenschappelijke lasten kunnen geenszins, worden betaald door middel van de provisie voor gemeenschappelijke lasten, dewelke onaangetast moet blijven. Het bedrag ervan wordt aangepast naargelang het verloop van de kosten en dit om in ieder geval te dienen tot dekking van de lasten over twaalf maanden.

#### C. Inning van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus is er toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd :

a) de toevoer van water, gas, electriciteit en centrale verwarming van de eigendom van hij die ingebreke blijft, af te sluiten.

b) de ingebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk uitvoeringsmiddel, daarin begrepen het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke blijvende.

Ter dezer gelegenheid is hij niet gehouden om een bijzondere machtiging te overleggen ten overstaan van de rechtbanken of derden.

c) de huurgelden en bedragen die aan de ingebrekeblijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning er van op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onheroepelijke delegatie van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem ontlasting heeft gegeven.

d) de mede-eigenaars betaling te vragen - ten titel van provisie en in verhouding tot hun aandelen in het gebouw, van het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de ingebreke blijvende.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te betuigen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde beschikkingen met zich meebrengt ten hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

#### D. Jaarlijkse rekeningen van de syndicus.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering zijn algemene rekeningen voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt in voorkomend geval ontlasting.

De jaarrekening van de syndicus die aan de algemene vergadering onderworpen wordt, wordt afgesloten op het einde van het boekhoudkundig jaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in de jaarrekening met aanduiding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de voorzitter van de raad van bestuur en aan de syndicus, de fouten die zij in de rekeningen hebben opgemerkt.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij absolute meerderheid van stemmen, over alle wijzigingen aan het systeem van de boekhouding zoals hierboven bepaald, beslissen.

### Sectie II Uiterlijke aspecten.

#### Artikel 48. Schoonmaak.

De dienst voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten is toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem hierboven te beurt gevallen zijn.

Het onderhoudspersoneel is in beginsel belast met het reinigen van de gemeenschappelijke gedeelten (inkomhall-gangen enz.)

Bij afwezigheid of bij ingebreke blijven van deze laatste, neemt de syndicus elk initiatief, gebeurlijk in akkoord met de raad van bestuur, om te voorzien in de vervanging en aldus een perfect nette toestand van de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen te verzekeren en namelijk : de voetpaden, de toegangen, de hall van het gelijkvloers, de trappenkooien, de manoeuvreerruimte naar de ondergrond, de gangen van de kelders, de ruimten voor vuilnisbakken, te zorgen voor de verwijdering van het huisvuil.

#### Artikel 49 .Tuinen.

De syndicus zal in akkoord met de raad van bestuur een onderhoudscontract afsluiten met een aannemer van tuinwerken voor de werken van onderhoud en instandhouding en namelijk, het maaien van het gras, de bemesting, de bewatering en de vernieuwing van de planten.

De kosten die eruit voortvloeien maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten en zullen als dusdanig onder alle mede-eigenaars verdeeld worden.

De mede-eigenaars die het uitsluitend genot hebben van de tuinen van het gelijkvloers, moeten aan de mede-eigendom de kosten terugbetalen die aan deze laatste werden aangerekend. Deze terugbetaling gebeurt in verhouding van het aantal vierkante meters van elk in het geheel der tuinen dat bestemd is voor privaat gebruik.

Eventueel zal deze bepaling niet van toepassing zijn indien de betrokken mede-eigenaar regelmatig de tuin onderhoudt waarvan hij het genot heeft.

#### Artikel 50. Onderhoud en uitzicht.

De schilderwerken aan de gevels, daarin begrepen de ramen, borstweringen en luiken, en andere uiterlijke versieringen, moeten uitgevoerd worden door de algemene vergadering, onder toezicht van de syndicus. Deze werken worden aanzien als gemeenschappelijke lasten als dusdanig te verdelen en zij hebben betrekking op het instand houden van de gemeenschappelijke gedeelten.



Wanneer de kopers willen overgaan tot het plaatsen :

- 1) van gordijnen aan de vensters, dan zullen deze laatste van eenzelfde type zijn als deze door de syndicus bepaald.
- 2) van rolluiken, dan zullen deze eenzelfde kleur hebben als deze door de syndicus bepaald.
- 3) van overgordijnen, dan zullen deze langs de buitenzijde gelijk zijn aan deze door de syndicus bepaald.
- 4) zonneschermen of zonnewerende rolgordijnen, dan zullen deze van een model en kleur zijn als bepaald door de algemene vergadering met absolute meerderheid van stemmen.

De werken betreffende de privatieve goederen waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw betreffen, zullen te gepasten tijde uitgevoerd worden door elke eigenaar derwijze dat het gebouw in goede staat van onderhoud blijft.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, gevels en balcon, noch uithangborden, noch publiciteit, vliegenraam, linnen of welke andere voorwerpen ook ophangen.

### Sectie III Inwendige orde.

#### Artikel 51. Sanitaire leidingen

##### Toevoerleidingen

- 1) Het abonnement voor water voor de gemeenschappelijke gedeelten wordt door de syndicus onderschreven.
- 2) Ieder mede-eigenaar onderschrijft of vernieuwt persoonlijk het abonnement voor water voor zijn privatieve kavel, tenzij de toebedeling van water gebeurt door middel van een tussenteller.
- 3) Als het geval zich voordoet, laat de syndicus jaarlijks in de maand december, aan de watermaatschappij de lijst worden van de privatieve kavels die werden verkocht of overgedragen in de loop van het jaar met opgave van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars dezer.
- 4) De eerste abonnementsaanvragen mogen geschieden door de promotor van het gebouw in naam van de toekomstige mede-eigenaars.

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 de

watermaatschappij (onder andere nooit een aansluiting op een mengkraan)

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding

#### Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van WC, gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om faecaliën en afval water af te voeren

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

- doorspoelen van papier : enkel toiletpapier in beperkte hoeveelheden, kan door de WC leiding verwerkt worden
- doorspoelen van hygienische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende produkten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.
- ingieten van bijtende produkten

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

##### Artikel 52. Uitzicht - Rust.

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de halls, de trappen, de overlopen, de uitgangen, de toegangen tot en de manoeuvreerruimtes voor de autostaanplaatsen, moeten ten allen tijde worden vrijgehouden.

Er mag nooit iets, wat dan ook, worden opgestapeld, bevestigd of geplaatst.

In de privatieve gedeelten, is iedere mede-eigenaar vrij, op eigen risico en gevaar, naar zijn goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze werken mogen geen schade toebrengen of de onmiddellijke geburen of andere mede-eigenaars hinderen of nog de stevigheid, de goede staat of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen.

De tapijten en carpetten mogen, in geen enkel deel van het gebouw, daarin begrepen de daken en de terrassen, worden uitgeklopt noch uitgeschud.

De bewoners moeten de daarvoor geëigende huishoudelijke toestellen aanwenden.

Noch in de gangen noch op de overlopen mag er enig privaat huishoudelijk werk worden verricht.

Het is uitdrukkelijk verboden, in het gebouw gasleidingen te gebruiken in materialen die onder druk van het gas onderhevig zijn aan breuk ; deze leidingen moeten onbuigzaam en in metaal zijn.

De bewoners van het gebouw hebben de toelating, ten titel van eenvoudige gedoogzaamheid, in het gebouw, niet rondlopende honden, katten en vogels te hebben.

Indien het dier oorzaak is van hinder door gerucht, reuk of wat dan ook, kan, bij beslissing van de syndicus de gedoogzaamheid voor dit dier waaromtrent het gaat, afgeschaft worden.

Voor het geval de gedoogzaamheid wordt afgeschaft, dan brengt het feit dat men zich niet houdt aan de beslissing van de syndicus met zich mede, dat de overtreder per dag vertraging betaling opgelegd wordt van een bedrag, bepaald door de raad van beheer, dit ten titel van schadevergoeding, onverminderd elke maatregel langs gerechtelijke weg te treffen.

Dit bedrag zal gestort worden bij het reservefonds, dit alles onverminderd de beslissing door de algemene vergadering met absolute meerderheid te nemen.

De meubelen met grote afmetingen moeten in de privatieve kavels gebracht worden langs de gevels. De trappenhuisen mogen daartoe in geen enkel geval worden gebruikt.

Het gebruik van de autostaanplaatsen moet gebeuren met de minste ongemakken voor alle mede-eigenaars en vooral tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te claxonneren, de auto te stationeren voor de inrit en in de maneuvruimten teneinde het in-en uitgaande verkeer niet te hinderen.

De gebruikers moeten zich gedragen naar de reglementen door de syndicus beslist inzake de aanduidingen waarmede de toegangen tot de ondergrond zijn uitgerust.

Geen enkele opslag van brandstof of van elk ander ontvlambaar produkt wordt toegelaten.

De toegang tot de autostaanplaatsen is verboden aan alle personen die geen recht van genot hebben in de medeïgendom.

Zij die het genot hebben over een autostaanplaats nemen uitdrukkelijk de verplichting op zich de rechten van hun geburen te eerbiedigen en zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor alle overtredingen die in die zin begaan worden door derden die zich beroepen op een toelating die van hen uitgaat.

Veiligheid

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen tweeëntwintig uur en zeven 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 gemeenschappelijk apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

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

Sectie IV Moraliteit - Rust - Bestemming van de ruimten.Artikel 53. Wijze van bewoninga) Algemeenheden

De mede-eigenaars, huurders, personeel en andere bewoners van het gebouw, moeten steeds het gebouw bewonen en er gebruik van maken naar het juridisch begrip van "goede huisvader".

De bewoners moeten er voor waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, door de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht worden gemaakt; het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisietoestellen, stereoketens en CD-spelers is toegelaten.

De bewoners dienen er zich aan te houden dat de werking van deze toestellen niet hinderlijk wordt voor de bewoners van het gebouw en dit op straffe van gelijkaardige maatregelen als deze bepaald bij artikel 52 in verband met de aanwezigheid van dieren.

Zo er in het gebouw elektrische toestellen worden gebruikt die storingen veroorzaken, dan moeten deze worden voorzien van uitrustingen die deze storingen dermate verzwakken dat de ontvangst van radiogolven niet worden gestoord.

Geen enkele motor mag in de privatieve delen worden opgesteld, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudelijke toestellen op gang brengen.

Het opstellen en het gebruik van autogene en elektrische lasapparaten, het schilderen met cellulose in het gebouw zijn verboden.

In principe zijn de appartementen uitsluitend bestemd voor bewoning.

De uitoefening van een vrij beroep, onder de enige verantwoordelijkheid van de eigenaar van de privatieve kavel maakt het voorwerp uit van een door de bevoegde administratieve voorafgaandelijke toelating. Deze toelating wordt bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de syndicus tenminste vijftien dagen voor het begin van deze beroepsactiviteit.

De inbreuk op deze verplichte melding wordt beboet met een door de algemene vergadering te bepalen bedrag. Alle spelen of kindergestoei, in alle gemeenschappelijke gedeelten en namelijk in de inkom vande garages en de inkomsthall, zijn verboden.

#### b) Overdracht van de verplichtingen

De afgesloten huurcontracten bevatten de verplichting voor de huurders, het gebouw te bewonen, overeenkomstig met de voorschriften van huidig reglement, waaromtrent zij erkennen kennis van te hebben genomen.

In geval van zware overtreding, behoorlijk vastgesteld, kunnen de huurcontracten worden verbroken op vraag van de vergadering van mede-eigenaars.

#### c) Verhuring

1. De privatieve eigendom kan slechts verhuurd worden aan eerbare en betaalkrachtige personen

Dezelfde verplichting rust op de huurder bij onderverhuring of huurafstand. Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden een bedrag, gelijk aan drie maanden huur, te vragen als huurwaarborg.

2. De eigenaars moeten hun bewoners de verplichting opleggen hun huurdersrisicos en hun verantwoordelijkheid ten overstaan van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de geburen, degelijk te verzekeren.

3. De eigenaars zijn verplicht de syndicus in te lichten op de wijze voorzien in artikel 19 §10.

4. De syndicus brengt de huurders op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement evenals van de aanwijzigingen en beslissingen van de algemene vergadering die hun aanbelangen, dit alles volgens art. 577-10 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Bij niet naleving van deze statuten door de huurder, onderhuurder of huurovernehmer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na de tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen of een einde te stellen aan de bewoning.

#### Artikel 54. Publiciteit

Het is verboden, tenzij mits bijzondere toelating vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars, op het gebouw publiciteit te maken.

Geen enkel opschrift mag op de vensters van de verdiepingen, op de buiten-deuren en muren, noch in de trappenhuizen, halls en gangen worden aangebracht, behalve hetgeen hierna wordt vermeld.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor, op zijn kosten, risico en gevaar, gedurende de ganse bouwperiode en zelf 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 deel uitmakend van het bouwproject.

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

Het is toegelaten op de inkomdeur van de appartementen of naast deze, een plaat aan te brengen naar het model dat werd toegelaten door de vergadering van de mede-eigenaars, waarop de naam en eventueel het beroep van de bewoner zijn aangeduid.

In de veronderstelling, dat één of ander beroep waarvan sprake in vorig artikel, in het gebouw uitgeoefend wordt, dan is het eveneens toegelaten een plaat, met naam en beroep naar het model waarmede de vergadering van mede-eigenaars dient in te stemmen, aan te brengen, op de plaats die de syndicus zal aanwijzen.

In elke inkom zal elk der desbetreffende mede-eigenaars over een brievenbus beschikken. Op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van zijn titularis evenals de verdieping die hij bezet, vermeld zijn. Deze vermeldingen zijn van een model voorgeschreven door de algemene vergadering.

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 en op, of van privaatieve 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.

#### Artikel 55. Verbodsbepalingen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen opgeslagen worden.

Het opslaan van brandbare stoffen is slechts toegelaten mits uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering.

Zelfs al werd deze toelating hun gegeven, moeten zij die dergelijke opslagplaats hebben voor hun eigen gebruik, alleen de bijkomende kosten van verzekering tegen brand-en ontploffingsrisico's dragen.

De overbrenging, het verhuizen en vervoer van meubels, zware stukken en omvangrijke stukken moeten gebeuren volgens de aanwijzingen bij de syndicus in te winnen (ten minste vijf dagen op voorhand verwittigd). Zij zijn onderworpen aan een vergoeding waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering stemmende met de volstreekte meerderheid van stemmen.

Iedere beschadiging aan de gemeenschappelijke gedeelten door deze handelingen, wordt de mede-eigenaar die deze verhuizing beveelde, aangerekend.

#### Artikel 56. Kelders en autostaanplaatsen.

De eigendom en het genot van de kelders en autostaanplaatsen worden geregeld bij artikel 10 van huidige statuten van mede-eigendom.

#### Artikel 57. Modelappartement

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor een modelappartement in te richten in de op te richten residentie. Dit modelappartement kan gebruikt worden zowel om de verkoop te bevorderen van de privaatieven van onderhavige residentie als van andere residenties welke door de bouwpromotor ergens anders zouden opgericht worden.

Te dien einde zijn de eigenaars verplicht zonder vergoeding te gedogen dat de ingangdeur dagelijks open blijft evenals dat een doeltreffende bewegwijzering aangebracht wordt. Bovendien dienen de eigenaars te gedogen en dit totdat unaniem door de algemene vergadering anders beslist wordt, dat de bouwpromotor voor zijn firma reclame aanbrengt aan de gevels of aan of in de

gemene delen zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een logo in het tapijt.

Het modelappartement dient, gezien de niet-bewoning slechts bij te dragen voor drieëndertig procent van een identiek appartement dat eronder of erboven ligt en dit gedurende een periode van vijf jaar aanvang nemende bij de definitieve oplevering.

#### Sectie V Verdeling van de kosten van verwarming, water en elektriciteit.

##### Artikel 58. Verwarming

De appartementen worden verwarmd bij middel van electriciteit, individueel per appartement.

##### Artikel 59. Water

Ieder privaatief appartement is voorzien van een bijzondere teller, die de hoeveelheid van het water, door de bewoners verbruikt, opneemt.

De kosten van verbruik die er aan verbonden zijn, worden uitsluitend en voor het geheel door zijn eigenaar gedragen.

Het verbruik van water voor gemeenschappelijk gebruik en voor het gebruik dat niet in vorige paragraaf is opgenomen, wordt door een daartoe bestemde teller opgenomen.

De kosten van dit verbruik als de huur van de teller worden verdeeld onder de eigenaar evenredig met de onverdeelde aandelen die zij in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De syndicus kan ook tussentellers plaatsen waarvan het verbruik aan de werkelijke verbruikers zal aangerekend worden.

##### Artikel 60. Electriciteit.

Het gebouw is voorzien van tellers voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen, kelders, autostaanplaatsen en voor de voeding voor de motor van de liften.

Het totale verbruik geregistreerd door deze tellers alsmede de huur van deze, zullen een gemeenschappelijke last uitmaken die verdeeld zal worden in verhouding van het aantal gemeenschappelijke gedeelten die een eigenaar van een privaatieve kavel bezit.

Elke privaatieve kavel is voorzien van een teller die het electriciteitsverbruik van zijn bewoners registreert. De huur van de tellers en verbruikskosten ervan zijn zullen uitsluiten en volledig gedragen worden door zijn eigenaars of bewoners.



## Sectie VI Liften

### Artikel 61. Verdeling van de kosten van de lift.

De liften die het gebouw bedienen worden aanzien als gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat voor wat betreft de werking- en onderhoudskosten, de herstellingen of vernieuwingen van gelijk welke lift en zijn onderdelen, het aandeel van elke privatieve kavel in gezegde lasten overeen zal stemmen met de verdeling in duizendsten, zoals bepaald in artikel 20 van huidige statuten.

De wijze van de verdeling van de lasten voor het inwerking zijn en de herstellingen van de liften, kan niet worden gewijzigd tenzij door beslissing van de algemene vergadering van de betrokken mede-eigenaars, genomen met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Leegstaande panden van de promotor De niet verkochte leegstaande appartementen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering.

## Sectie VII Geschillen

### Artikel 62 .Het oplossen van de geschillen.

Bij een geschil tussen mede-eigenaars en of bewoners van het gebouw omtrent de gemeenschappelijke gedeelten, wordt dit in eerste aanleg verplichtend onderworpen aan de syndicus.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil hangend blijft, dan wordt het gebracht in verzoening voor de raad van bestuur en zo nodig voor de algemene vergadering.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter.

In geval van onenigheid tussen zekere eigenaars en de syndicus, en namelijk bij moeilijkheden omtrent de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en reglement van orde, wordt het geschil inverzoening gebracht voor de raad van beheer en zo nodig voor de algemene vergadering.

Wordt een overeenkomst bereikt, dan wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter.

In geval van betwisting tussen de algemene vergadering (beslissend met volstreekte meerderheid van zijn leden) en één of meerdere mede-eigenaars, worden alle kosten van procedure, alle gerechtskosten daarin begrepen, en in voorkomend geval, de erelonen van de advocaat en de kosten van expertise, door de syndicus voorgeschoten, handelend voor rekening van de algemene vergadering, uitsluitend gedragen door de verliezende partij.

#### Artikel 63. Bewaring en verspreiding van de documenten.

Van de huidige statuten die het reglement van orde bevatten worden copijen gemaakt. Zij worden aan belanghebbenden overhandigd, tegen de prijs door de algemene vergadering bepaald.

Deze statuten en reglementen zijn verplichtend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, als mede voor dezen die in de toekomst, op het gebouw of op een deel ervan, een recht van welke natuur ook zullen hebben, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtsopvolgers ten welke titel ook.

Bijgevolg moeten deze statuten en reglementen: ofwel in hun geheel worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot ; ofwel moeten deze akten vermelden dat de belanghebbenden een perfecte kennis hebben van deze statuten en reglementen en dat zij van rechtswege, door het enkel feit titularis te zijn van eender welk recht, op eender welk deel van het gebouw, in al de rechten en verplichtingen zullen gesubrogeerd worden, die er uit voortvloeien of zullen uit voortvloeien.

In elke overeenkomst of contract dat een deel van het gebouw betreft, kiezen de partijen jurisdictie te Brussel. Blijven zij daaromtrent in gebreke dan wordt van rechtswege woonst gekozen in het gebouw zelf.

#### Taalkeuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom opstellen in het nederlands.

De syndicus zal het bouwproject en de mede-eigendom ervan eveneens beheren in het nederlands. De mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten. De vertaling is evenwel niet tegen stelbaar 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.

Artikel 64. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek.

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden aanzien als niet geschreven in de mate dat zij voormelde artikelen tegenspreken.

Artikel 65. Inhoudstafel.

Titel I Basisakte

I. Beschrijving van het goed

II. Bestemming en indeling van het goed - Het onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid.

III. Bijlagen aan de statuten.

IV. Conventionele erfdiensbaarheden of door bestemming des huisvaders.

V. Beschrijving van het goed.

VI. Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.

VII. Mandaat

VIII. Afstand van recht van natrekking

IX. Voorbehoud van gemene zijmuren

X. Voorwaarden die de verkoop regelen.

Titel II Reglement van mede-eigendom

Hoofdstuk I : Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Bepaling en draagwijdte

Artikel 2 - Bepaling van het reglement van inwendige orde

Artikel 3 - Statuten van het gebouw

Hoofdstuk II : Statuut van het gebouw

Artikel 4 - Verdeling van het gebouw in gemeenschappelijke en privative gedeelten

Artikel 5 - Berekening van het aandeel in de mede-eigendom

Artikel 6 - Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 7 - Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw

Artikel 8 - Bepaling van de privative gedeelten

Artikel 9 - Het genot over de privative gedeelten

Artikel 10 - De grenzen van het genot van de privative gedeelten

Artikel 11 - Verbouwingen

Hoofdstuk III : Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 12 - Benaming - zetel

Artikel 13 - Juridische persoonlijkheid - Samenstelling

Artikel 14 - Ontbinding - vereffening

Artikel 15 - Patrimonium van de Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 16 - Doel

Artikel 17- Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars

Artikel 18 - Rechtsvorderingen

Artikel 19 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

Hoofdstuk IV : Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Artikel 20 - Gemeenschappelijke kosten

Artikel 21 - Persoonlijk verbruik

Artikel 22 - Belastingen

Artikel 23 - Burgerlijke aansprakelijkheid

Artikel 24 - Verhoging van de lasten door de schuld van een mede-eigenaar

Artikel 25 - Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 26 - Wijziging in de verdeling der lasten

Artikel 27 - Overdracht van een kavel

Hoofdstuk V Werken en herstellingen

Artikel 28 - Algemeenheden

Artikel 29 - Aard van de herstellingen en werken

Artikel 30 - Dringende herstellingen

Artikel 31 - Herstellingen en niet- dringende werken

Artikel 32 - Erfdienstbaarheden aangaande de werken

Hoofdstuk VI De aansprakelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Heropbouw

Artikel 33 - Over de aansprakelijkheid in het algemeen

Artikel 34- Wederkerige afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Artikel 35 - Verzekering

Artikel 36 - A. Over de Burgerlijke verantwoordelijkheid aan derden (gebouw-tuin-liften)

B. glasbreuk en waterschade

C. personeel

Artikel 37 - Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen

Artikel 38 - Schadegeval

Artikel 39 - De aanwending van de schadevergoedingen

Artikel 40 - Over bijzondere verzekeringen

Artikel 41 - Vernietiging van het in verval geraakt gebouw. Einde van de onverdeeldheid.

Titel III Reglement van orde

Artikel 42 - Draagwijdte - Wijzigingen

Sectie I Raad van bestuur - Syndicus

Artikel 43 - Raad van bestuur

Artikel 44 - Aanstelling van de syndicus

Artikel 45 - Bevoegdheden van de syndicus

Artikel 46 - Mandaat van de syndicus

Artikel 47 - Boekhouding

Sectie II - Uiterlijke aspecten

Artikel 48 - Schoonmaak

Artikel 49 - Tuinen

Artikel 50 - Onderhoud en uitzicht

Sectie III Inwendige orde

Artikel 51 - Sanitaire leidingingen

Artikel 52 - Uitzicht - rust

Sectie IV Moraliteit - Rust - Bestemming van de ruimten

Artikel 53 - Wijze van bewoning

Artikel 54 - Publiciteit

Artikel 55 - Verbodsbepalingen

Artikel 56 - Kelders en autostaanplaatsen

Artikel 57 - Diversen

Sectie V Verdeling van de kosten van verwarming, water en electriciteit.

Artikel 58 - Verwarming

Artikel 59 - Water

Artikel 60 - Electriciteit

Sectie VI Liften

Artikel 61 - Verdeling der kosten aan de lift

Sectie VII Geschillen

Artikel 62 - Het oplossen van de geschillen

Artikel 63 - Bewaring en verspreiding van de documenten

Artikel 64 - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

Artikel 65 - Inhoudstafel

#### Overschrijving op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor en zij zal voor overschrijving teruggestuurd worden bij iedere latere overgang van het geheel of een deel van het onroerend goed.

#### Overgangsbepalingen

Alle bepalingen in deze akte opgenomen zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de verschijner wordt overgedragen, behoudens deze bepalingen die strijdig zijn met de in voege zijnde wet.

#### Kosten

Het aandeel van de kopers in de kosten van dit statuut en zijn bijlagen wordt forfaitair bepaald op vijftienduizend frank

per appartement en op zeventuizend vijfhonderd frank per autostaanplaats die afzonderlijk aangekocht wordt

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van onderhavige akte, doet de verschijner keuze van woonst in de zetel hierboven aangeduid.

Scheidsrechterlijke tussenkomst

De bevoegdheid van de vrederechter vormt geen belemmering voor de mogelijkheid beroep te doen op scheidsrechterlijke tussenkomst een het geschil ontstaan is.

Verklaring

Bestemming van de plaatsen

Met uitzondering van de autostaanplaatsen en de kelders gelegen in de ondergrond en waarvan de bestemming van nature bepaald is, zijn de verschillende privaatieve eenheden, zoals zij blijken uit de hieraanghechte plannen, enkel bestemd tot hoofdzakelijk gebruik van bewoning ; deze bestemming sluit een beroepsactiviteit ten bijkomstige titel, die de rustige nabuurschap niet stoort, niet uit , dit alles onverminderd de administratieve toelatingen, volgens de bijzondere bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

Er wordt door de ondergetekende notaris geen enkele verbintenis aangegaan betreffende de bestemming - andere dan deze van bewoning - die kan of zou kunnen gegeven worden aan de privaatieve ruimten van het gebouw. De ondergetekende notaris heeft overigens de aandacht van de verschijner getrokken op de noodzakelijkheid zich te gedragen naar de in voege zijnde wetgeving en reglementering, bij omvorming of verandering van bestemming.

Getekend "Ne varietur" door de vertegenwoordigers van de maatschappijen en de notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte waarvan de minuut voorafgaat.

Geregistreerd vijfenzeventig bladen, zonder renvooien

Op het 3de registratiekantoor Brussel

Op 29 mei 2001

Boek 6 blad 64 vak 23

Ontvangen duizend frank (1.000BEF)

De Eerstaanwezend Inspecteur,

(Getekend)

PHILIPPE BUSE