grond.

Het appartement B 2.5., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living-eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenhonderd drieënveertig / honderdduizendsten (943 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 3.5., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living – eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achthonderd zeventig / honderdduizendsten (870 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Zesde verdieping

Het appartement B 1.6., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Duizend tweeëntachtig / honderdduizendsten (1.082 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.6., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiairekast , slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3), badkamer één (1), badkamer twee (2), berging, technische ruimte, plaats voor dressing, living met open keuken, drie terrassen.
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
duizend achthonderd vijftig / honderdduizendsten (1.850 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Zevende en achtste verdieping

1. Op de zevende verdieping

Het appartement B 1.7., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal, ruimte met plaats voor vestiaire, wc, berging-wasplaats, plaats voor dressing, badkamer, slaapkamer één (1), living – eetkamer met open keuken, terras, nachthal, badkamer twee (2) slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Duizend driehonderd vierenzeventig / honderdduizendsten (1.374 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Op de zevende en achtste verdieping

Het duplex-appartement D 2.7. omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom* :
- op de zevende verdieping: Inkomhal, plaats voor vestiaire, berging-wasplaats wc, living-eetkamer met open keuken en met trap naar het achtste verdiep, terras, slaapkamer één (1), badkamer.
- op de achtste verdieping: badkamer, slaapkamer twee (2), terras.
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Duizend tweehonderd achtentwintig / honderdduizendsten (1.228 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het duplex-appartement D 3.7., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom* :
- op de zevende verdieping: Inkomhal, plaats voor vestiaire, wc, living-eetkamer met open keuken met trap naar de achtste verdieping, terras één (1), terras twee (2), berging.
- op de achtste verdieping: ruimte voor wasmachine en droogkast, badkamer één (1), slaapkamer één (1) met plaats voor dressing en terras, badkamer twee (2) slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Duizend vierhonderd vierenzeventig / honderdduizendsten (1.474 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

BLOK C

De eerste verdieping behelst twee appartementen, de tweede tot en met de zesde verdieping elk drie appartementen; de zevende en de achtste verdieping vormen drie duplexappartementen. Deze twintig appartementen hebben een gezamenlijke oppervlakte van tweeduizend honderd vier vierkante meter achtennegentig vierkante decimeter en hebben in totaal veertienduizend tweehonderd negenenveertig / honderdduizendste in de gemene delen (14.249/100.000ste), waaronder de grond.
Deze appartementen kunnen wij als volgt omschrijven:

A. Gemene delen:
Op ieder der verdiepingen: de trappen en trapzaal, de liften en liftkokers.

B. Privatieve delen:
De honderdduizendste in de gemene delen, waaronder de grond; de oppervlakte van elk appartement staat vermeld in de hier-aangehechte tabel.

Eerste verdieping (plan nummer 47)

Appartement C 1.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd zevenenveertig / honderdduizendsten (647 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Bemerking: het middelste appartement C 1.2 is dienstig als conciergewoning en behoort dus

tot de gemeenschappelijke delen.

Appartement C 1.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - een berging - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd en twee / honderdduizendsten (602 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Tweede verdieping (plan nummer 4B)

Appartement C 2.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - een berging - drie slaapkamers, - waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd zesenzeventig / honderdduizendsten (676 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 2.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken met berging - W.C. - badkamer - één berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd vijftien / honderdduizendsten (715 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 2.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - W.C. - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - berging - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd negenenzestig / honderdduizendsten (669 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Derde verdieping (plan nummer 49)

Appartement C 3.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - W.C. - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd zesenzeventig / honderdduizendsten (676 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 3.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging - berging - badkamer met afzonderlijk stortbad - W.C. - vier slaapkamers, waarvan twee met terras.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd vijfenzeventig / honderdduizendsten (875 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 3.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - W.C. - één slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vierhonderd negenenvijftig / honderdduizendsten (459 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Vierde verdieping (plan nummer 50)

Appartement C 4.1. Omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
Inkomhal- vestiaire – living-eetplaats met terras – badkamer -W.C. - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Zeshonderd zesenzeventig / honderdduizendsten (676 / 100.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Appartement C 4.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken met berging - W.C. - badkamer - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd vijftien / honderdduizendsten (715 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 4.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - berging - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd negenenzestig / honderdduizendsten (669 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Vijfde verdieping (plan nummer 51)

Appartement C 5.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd negentig / honderdduizendsten (690 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 5.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken met berging - badkamer met afzonderlijk stortbad - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd drieëntachtig / honderdduizendsten (883 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 5.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - een slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vierhonderd negenenvijftig / honderdduizendsten (459 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zesde verdieping (plan nummer 52)

Appartement C 6.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - een berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd zesenzeventig / honderdduizendsten (676 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 6.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging - W.C. - badkamer met afzonderlijk stortbad - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd vierenzeventig / honderdduizendsten (874 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 6.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - W.C. - badkamer - een slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vierhonderd negenenvijftig / honderdduizendsten (459 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zevende en achtste verdiepingen (duplexappartementen - plannen nummers 53 en 54)

Appartement C 7.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - zithoek - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijk stortbad - keuken - twee bergingen - drie slaapkamers met terras - de trap - twee W.C.'s.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd vijfenveertig / honderdduizendsten (945 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 7.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - bureel-zithoek - W.C. - twee bergingen -

twee badkamers, waarvan één met afzonderlijk stortbad en één met W.C. - vier slaapkamers, waarvan drie met terras - de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
duizend en twaalf / honderdduizendsten (1.012 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 7.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - bureel-zithoek - keuken - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijk stortbad en één met W.C. - een W.C. - een berging - drie slaapkamers met terras - de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tweeënzeventig / honderdduizendsten (872 / 100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Artikel twee – De algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen

de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex omvatten:

In de eerste plaats de grond, hiervoor beschreven met een totale oppervlakte van vierduizend achtenveertig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter.

Verder nog een belangrijk deel van de constructies, waaronder de grondvesten, het betongeraamte, alle steunmuren, de gevels, de terrassen, die niet behoren tot de hiervoor beschreven privatieve delen, de vloeren en roosteringen, het dak, de goten, alle kokers, de afloopbuizen en afvoer van het regenwater, de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen, de centrale verwarming met alle buizen daarvan, die niet gelegen zijn binnen de privatieve delen en ten behoeve van het uitsluitend gebruik van één der eigenaars, de scheidingsmuren en afsluitingsmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden en de leuningen van de balkons, de leidingen van alle aard, dienstig voor de waterleiding, gas en elektriciteit en dergelijke, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen of de lokalen, die afhangen van appartementen, winkels, , bergingen, kelders en parkings, indien deze leidingen dienen tot uitsluitend particulier gebruik van deze goederen.
De uitritten, de toegangen tot de ondergrondse verdiepingen, de elektriciteitscabine, de fietsenberging, de ingangen met deur, het portaal met de voorhal, de trappen, de volledige liften en hun machines, de conciërgewoning, zijnde het middelste appartement van de eerste verdieping in blok C, alles wat dienstig is voor ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen en alle delen van het onroerend goed, die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of die gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik ervan.
De eigenaars van de appartementen zullen het kosteloos, onvergeld en eeuwigdurend recht van gebruik hebben van de terrassen, die hun eigendom begrenzen, zoals hiervoor beschreven, mits te dragen en te betalen, alle kosten van onderhoud en -dergelijke, die dat gebruik meebrengen.

De bijzondere gemeenschappelijke delen zijn diegene die, volgens de plannen, alleen gemeenschappelijk zijn aan één der complexen A, B, C of D.

Artikel drie – Privatieve delen

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, winkel, berging, kelder en/of parking, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, namelijk: de bevloering of vloerbedekking met haar steun, de inwendige scheidingswanden met de deuren,

de gemeenheden der scheidingswanden, die de appartementen, bergingen of winkels afscheiden, en de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken en leuningen, de inkomdeuren van de privatieve eigendommen, alle inwendige leidingen der appartementen, burelen of winkels, de particuliere sanitaire installaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering. Samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, of winkels en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bewoners dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, brieven- en bestelbus).

Artikel vier - Erfdienstbaarheden

1. Door de oprichting van het complex komen tussen de verschillende eigendommen, die het samenstellen, of tussen de kavels onderling, bepaalde toestanden tot stand, die het vestigen van bepaalde erfdienstbaarheden noodzakelijk maken.
a) De Bouwmaatschappij-Eigenares verzaakt voor haarzelf en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de toepassing van artikels 675 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek, aangaande de onderlinge zichten tussen de kavels. De toekomstige eigenaars zullen derhalve voormelde artikels niet kunnen inroepen, teneinde deze zichten te beperken.
b) De Bouwmaatschappij-Eigenares verklaart een wederzijdse erfdienstbaarheid van doorgang en van aanleg te vestigen, ten voordele van en ten laste van iedere kavel, namelijk:
1) Gemeenschap van regen- en afvalwaterafloop en van riolen.
2) Doorgang van leidingen, luchtkokers en schachten van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, verwarming, antennes, enzovoort).

2. Erfdienstbaarheid van doorgang

Er wordt, bij deze, een recht van doorgang gevestigd over de circulatie-ruimte tussen de autobergplaatsen, de toegang tot de kelders en de in- en uitrit ondergronds en bovengronds. Dit recht van doorgang zal mogen uitgeoefend worden op de ganse oppervlakte van de circulatie-ruimte en op de ganse breedte van de in- en uitrit, ondergronds en bovengronds.

Dit recht wordt onder andere toegestaan aan het personeel van de nutsmaatschappijen voor gas, water en elektriciteit alsook voor de telecommunicatie.

De eigenaars van het dienstbare erf zullen niets mogen doen dat zou strekken tot vermindering van het gebruik ervan; ze mogen evenmin iets veranderen aan de staat en de plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend of deze uitoefening verleggen naar een andere plaats dan deze, oorspronkelijk voor zelfde erfdienstbaarheid aangewezen.

Deze erfdienstbaarheid is ten eeuwige titel vastgesteld in die zin dat ze zal blijven voortbestaan zolang de gebouwen, in onderhavige akte bedoeld, geheel of gedeeltelijk oorspronkelijk of heropgebouwd zullen bestaan.

3. De noodtrap van complex B, naast complex C, is bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang, ten bate van complex C.

4. Het plaatsen van luchtkonditioneringstoestellen, zichtbaar vanaf de buitenkant van het gebouw, is onderworpen aan de beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie vierde der stemmen.
De afvoer naar de parkings van dergelijke toestellen is voor de winkels toegelaten.

5. De vloerplaten van complex B zijn bewapend met voorspan-staal. Het is de kopers van de

appartementen in Blok B ten strengste verboden boringen uit te voeren of voorwerpen zoals nagels, vijzen, enzovoort, in de vloerplaten te drijven, zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke toelating van de architecten van het gebouw; dit verbod geldt eveneens voor wat betreft de zoldering in de winkels van complex B.
Dit verbod zal uitdrukkelijk moeten opgelegd warden door de eigenaars in complex B aan alle personen aan wie zij het vruchtgebruik van de privatieven in kwestie zullen toegestaan hebben.

6. Het is ten strengste verboden in de in- en uitrit en in de doorgangen tussen de autostaanplaatsen kinderen te laten spelen en er met fietsen rond te rijden.

7. Het genot van de daktuin is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van een appartement.
Op de daktuin van het gebouw zal een grasperk over de ganse oppervlakte worden aangelegd.

8. De privatieve kavels op het zevende verdieping van Blok B dienen doorgang te verlenen uitsluitend voor het gebruik van de stang rond het Blok B, maar uitsluitend ingeval van verhuis door één van de gebruikers van en privatieve kavels van Blok B waarbij het gebruik van de stang noodzakelijk is. Deze erfdienstbaarheid kan slechts uitgeoefend worden mits de gebruiker van het lijdend erf minimum veertien dagen vooraf hiervan op de hoogte wordt gesteld.

Artikel vijf – Wijzigingen - Tolerantie

Onder voorbehoud van (1) het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, indien vereist, (2) beroep te doen op de diensten van een architect, wanneer in de constructieve elementen van het appartementsgebouw wordt ingegrepen, en (3) van het bekomen van het akkoord van de brandweer ingeval een brandcompartiment in het appartementsgebouw zou worden doorbroken, is het altijd toegelaten:
(a) twee of meer privatieve delen van het appartementsgebouw tot één enkele te verenigen of twee of meer privatieve delen van het appartementsgebouw die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen (door een privatieve binnentrap) teneinde een duplex te vormen, met dien verstande dat in deze gevallen de quotiteiten toegekend aan de verenigde privatieve delen opgeteld zullen worden.
b) de binnenverdeling van de privatieve delen te wijzigen.
Na de hierboven onder (a) of (b) vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het steeds onder de bovengenoemde voorwaarden toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting.
Wanneer werken aan de privatieve delen de stevigheid van gemeenschappelijke delen, en in het algemeen de constructieve elementen van het appartementsgebouw, in gedrang kunnen brengen, moet de desbetreffende mede-eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten met voorlegging van plannen van de voorgenomen werken.
De syndicus kan het advies inwinnen van de architect van het appartementsgebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien het advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering der mede-eigenaars, die zal kunnen afwijken van het advies van de architect met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen. De algemene vergadering der mede-eigenaars kan echter van gemeld advies niet afwijken voor zover dit betrekking heeft op reglementering inzake stedenbouw, de stabiliteit van het appartementsgebouw of het akkoord van de brandweer.
Het advies van de architect moet de desbetreffende mede-eigenaar worden medegedeeld binnen de twee maanden na zijn bericht aan de syndicus. Is dit advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering der mede-eigenaars een beslissing genomen heeft. Is geen advies binnen gemelde termijn van twee maanden medegedeeld, dan mag de mede-eigenaar op

zijn kosten en risico's, maar mits hij in het bezit is van alle noodzakelijke administratieve toelatingen en vergunningen, tot uitvoering van de werken overgaan.
Geen enkele eigenaar van een privatief deel mag dit verdelen in verschillende privatieve delen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.
De veranderingswerken, evenals de kosten van het advies van de architect, waarvan sprake in dit artikel, zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel.
De mede-eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de vereniging van mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemeenschappelijke delen, hetzij voor de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

B. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel zes
De vereniging van mede-eigenaars draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE BOUDELO" te 9100 Sint-Niklaas, Plezantstraat - Hofstraat " in het kort "VME Residentie BOUDELO" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het appartementsgebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de voorzitter van de Raad van Beheer indien die in het appartementsgebouw woont. Zoniet is de zetel van rechtswege in het appartementsgebouw gevestigd zonder nadere specifiëring en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het appartementsgebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars ter inzage ligt.
De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meer kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat. Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.
De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het appartementsgebouw.
De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus; iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.
Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 36 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
Ontbinding
De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De algemene vergadering der mede-eigenaars kan de vereniging der mede-eigenaars alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij

authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.
De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering der mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.
Indien de algemene vergadering der mede-eigenaars nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat:
1° de plaats, door de algemene vergadering der mede-eigenaars aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.
Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

HOOFDSTUK II - RECHTEN EN PLICHTEN DER MEDE-EIGENAARS

INLEIDENDE BEPALING

Dit hoofdstuk is gewijd aan de specifieke rechten en plichten, die voor ieder der mede-eigenaars voortkomen uit de mede-eigendom.

Artikel zeven.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement of privatieve delen, binnen de grenzen, bepaald door deze akte, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.
Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken, die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de andere privatieve eigendommen.
Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Artikel acht – Harmonie van het gebouw

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering.
Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieven, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs voor wat het schilderen betreft.

LASTEN EN KOSTEN

Dit deel betreft voornamelijk het aandeel van ieder in het bekostigen der diensten, die ten voordele van allen voorzien zijn.
Iedere eigenaar van privatieven is aansprakelijk voor zoveel aandelen als uitgedrukt in bijgaande

tabellen.
Deze verhouding zal steeds in elke afrekening ongewijzigd gehandhaafd blijven en kan slechts gewijzigd worden, mits de vormelijkheden, voorzien in hoofdstuk III hierna.

Artikel negen – soorten lasten
De lasten worden onderscheiden in gemene en bijzondere lasten.
De gemene lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom.
Het zijn in het algemeen alle uitgaven, die nodig zijn voor het onderhoud en de herstellingen der gemene delen, onderhoud der tuintjes, parkings en wegeniswerken, de verbruikskosten der gemene inrichtingen, de vergoedingen, verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot het gebouw, de verzekeringspremiën voor de gemene delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van wederopbouw van het vernielde woningcomplex; desgevallend het salaris van het personeel en de vergoeding van de syndicus.
Deze opsomming is louter exemplatief.

Artikel tien – verdeling van de lasten
Onder voorbehoud van hetgeen gestipuleerd wordt onder de hierna volgende artikels worden de gemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars, in verhouding tot hun eigendomsaandelen, zoals hoger bepaald.
De bijzondere lasten zijn deze, gedragen door een gedeelte van de mede-eigendom.
De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, die er het gebruik of het nut van hebben, in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.
a) Autostaanplaatsen
De uitgaven betreffende het onderhoud, de herstelling en het gebruik van de toegangswegen tot de autostaanplaatsen vallen ten laste van de eigenaars der autostaanplaatsen, in verhouding van één eenheid per gewone autostaanplaats en twee eenheden per dubbele autostaanplaats;
b) daktuin
De uitgaven betreffende het onderhoud van de daktuin, worden evenredig verdeeld onder de eigenaars van de appartementen.
c) Kosten, verbonden aan de liften, de trapzalen en de inkomhals
- Deze kosten worden ten laste gelegd van de bediende lokalen.
- De winkels komen niet tussen in de kosten voor de liften, gaande van het tweede ondergronds niveau tot de zevende verdieping, doch zij alleen dragen uitsluitend de kosten voor de dienstlift, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, verbonden aan de winkels.
- De ondergrondse bouwlagen komen tussen, in verhouding tot hun honderdduizendsten (1/100.000sten)

- Appartementen A : 42.132/100.000		
Appartementen C : 14.249/100.000		
Appartementen B : 21.173/100.000		
Totaal der verdiepingen:		77.554/100.000
Bergingen:	4.012/100.000	
Parkings	10.608/100.000	
Totaal Complex D:		14.620/100.000
Algemeen Totaal:		92.174/100.000

- In het geheel der kosten komt complex D tussen voor 14.620/92.174ste, die verdeeld worden prorata van de aandelen in complex D.
- De 77.554/92.174ste van elk der facturen, worden verdeeld tussen de lokalen, bediend door elk der liften of trapzalen, in verhouding tot hun aandelen.
d) Kosten, met betrekking tot complex D (daktuin uitgezonderd)
Worden verdeeld a rato van:
- 85 % voor de parkings;

- 10 % voor de privatieve bergingen;
- 5 % voor de algemene gemeenschappelijke delen;
voor zover het om kosten gaat betreffende de totaliteit van het complex D.

e) Andere kosten

De andere kosten worden verdeeld prorata der aandelen van de betrokken gedeelten, tenzij:
- zij rechtstreeks kunnen aangerekend worden aan een privatief gedeelte (bijvoorbeeld ingeval er een teller of meter bestaat);
- zij kunnen aangerekend worden aan een bepaald geheel van privatieven (bijvoorbeeld herstelling aan kokers of verticale leidingen der appartementenreeks A1 en A2).

Worden nochtans steeds als algemene gemeenschappelijke delen beschouwd, de gevels, de buitenmuren, het dak, het ondergronds gedeelte der leidingen van alle aard; de hieraan verbonden kosten worden dienovereenkomstig verdeeld.

Artikel elf – Bijzondere gevallen

Ingeval een eigenaar de gemeenschappelijke uitgaven uit eigen hoofde en in zijn exclusief voordeel zou vermeerderen, zal deze vermeerdering te zijne laste vallen.
Elke mede-eigenaar zal zelf de lasten dragen, die hem persoonlijk te beurt vallen door wijzigingen in de kadastrale -leggers, die zekere belastingen persoonlijk aan bepaalde mede-eigenaars zouden opleggen.

BETALINGSWIJZE DER KOSTEN EN LASTEN

Artikel twaalf - Werkkapitaal

Tot dekking van de gemeenschappelijke onkosten, is de syndicus gemachtigd van de eigenaar driemaandelijks provisies op te eisen en dit op volgende wijze:
1. Ingeval van verkoop na volledige afwerking: hetzij vanaf het verlijden van de authentieke akte, hetzij vanaf het overhandigen van de sleutels, indien deze het verlijden van de authentieke akte voorafging.
Deze provisies spijzen een gemeenschappelijke kas, waardoor de syndicus een lopende rekening zal openen, zoals verder in artikel 42 van deze statuten.

Artikel dertien - Reservefonds

Indien nodig geacht, kan de Beheerraad beslissen een Reservefonds aan te leggen, bestemd om de kosten te dekken van zware herstellingen of voor het vervangen van apparatuur. Hij bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen der mede-eigenaars tot dit fonds, in verhouding tot het aandeel dat elke eigenaar in de mede-eigendom bezit.
Ingeval van vervreemding van een privatief, blijft het -aandeel in het Reservefonds principieel verworven aan de mede-eigendom.
Het Reservefonds zal uitgezet worden op een depositorekening, daartoe door de syndicus te openen, zoals voorzien in artikel 42 van deze statuten.

Artikel veertien - Kostenverrekening

De driemaandelijkse provisies worden opgesteld door de zorgen van de syndicus.
De jaarlijkse verdeling van de kosten zal gedaan worden zoals hoger uiteengezet, rekening houdend met de eventueel uitgedrukte beperkingen.
De rekeningen zullen aan de mede-eigenaars worden overgemaakt en zij dienen deze binnen de veertien dagen te regelen.
Alle rekeningen en facturen worden door de syndicus éénmaal per jaar aan de beheerraad voorgelegd. De inzage dient te zijne huize te geschieden of op een door hem aangeduide plaats en mits voorafgaande afspraak.

De belanghebbenden hebben het recht tegen vergoeding kopie te nemen der rekeningen en facturen, doch ter plaatse.

Artikel vijftien
Bij gebrek de gemeenschappelijke kosten of de opgelegde bijdragen binnen de gestelde termijn te betalen, zal van rechtswege en zonder verdere inmorastelling een intrest eisbaar worden, berekend tegen een rentevoet, gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België, vermeerderd met twee punten. Deze rentevoet kan door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, gewijzigd worden.
Het louter verstrijken van de termijn geldt als inmorastelling; een later volgende betaling doet in geen geval de vervallen intresten teniet.
Naargelang het geval, zal deze intrest de gemeenschappelijke kas of het reservefonds ten goede komen.

Artikel zestien - Rechtsvorderingen
De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.
Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal de syndicus zo mogelijk het advies van de algemene vergadering der mede-eigenaars inwinnen. Dit advies is facultatief en verbindt de syndicus niet voor de rechtbank of derden.
De syndicus kan de vervolgingen instellen bij ongunstig of verdeeld advies van de algemene vergadering, aangezien hij -verantwoordelijk is voor het innen der gelden.

Artikel zeventien – Nalatige mede-eigenaars
Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft zullen de andere eigenaars, indien nodig, de door de nalatige mede-eigenaar verschuldigde bedragen moeten betalen, die noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de residentie te kunnen waarborgen.
Deze sommen zullen berekend worden volgens de gegevens, zoals hoger vermeld, en rekening houdend met het aandeel in eenheden in de algemene delen van de nalatige mede-eigenaars.
De syndicus zal alle maatregelen mogen treffen om het genot van de ingebreke blijvende mede-eigenaar van de diensten der gebouwen uit te sluiten.
Indien het privatief eigendom van de achterstallige mede-eigenaar verhuurd is, geeft de huidige basisakte alle macht aan de syndicus huurgelden te ontvangen tot het beloop van de verschuldigde bedragen. Deze volmacht wordt hierbij uitdrukkelijk en onherroepelijk gegeven.
De syndicus handelt hier als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars en zal in diens naam kwijting der ontvangen bedragen verstrekken. De huurder zal zich tegen deze rechten van de syndicus niet kunnen verzetten en zal geldig betalen in handen van de syndicus.
De huurder is vrijgesteld tegenover zijn verhuurder voor alle alzo gekweten bedragen.

Artikel achttien - Nalatenschap
Ingeval van overlijden van een mede-eigenaar zullen al deze verplichtingen en rechten met solidariteit en onverdeelbaar-held overgaan op erfgenamen en rechtsopvolgers.

Artikel negentien – Rustig genot
De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als "een goed familievader".
De mede-eigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden zullen ervoor zorgen dat de zedelijkheid en de rust in het gebouw geen enkel ogenblik zou gestoord worden, hetzij door henzelf, hetzij door hun

personeel, hun huurders of bezoekers.
Het gebruik van radioposten en televisietoestellen, het bespelen van muziekinstrumenten zijn toegelaten in de privatieve lokalen, maar in elk geval dient vermeden dat daardoor de andere eigenaars op gelijk welk uur van de dag of nacht zouden gestoord warden.
Het gebruik van elektrische toestellen is toegelaten, maar zij dienen ontstoord te zijn, zodat zij de radio- en televisie-uitzendingen niet hinderen.
Er mogen geen elektrische motoren geïnstalleerd worden, met uitzondering voor de uitoefening van een beroep en deze die de huishoudelijke toestellen doen functioneren. Al deze toestellen dienen behoorlijke ontstoord te worden.

Artikel twintig – Vruchtgebruiker en huurder
De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de privatieven te betrekken, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.
Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.
Onderverhuringen zijn slechts toegelaten mits schriftelijk akkoord van de eigenaar.

Artikel éénentwintig – Openbare besturen
De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten en reglementen, opgelegd door de openbare besturen.

Artikel tweeëntwintig – Vrije beroepen en handelszaken
De uitoefening van een vrij beroep (geneesheer, advocaat, gerechtsdeurwaarder, notaris, deskundige, enzovoort), is toegelaten in al de privatieven.
De geneesheren worden echter slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten zijn voor besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en de hygiëne van het gebouw.
Zolang de Bouwmaatschappij eigenares of betrokken zal zijn in het gebouw, zal het verboden zijn, een privatief aan te wenden als verzekeringskantoor, behoudens haar voorafgaandelijke en geschreven toelating.
Handelsactiviteiten zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.
Zullen nochtans in het gebouw nooit gedoogd kunnen worden, onder andere:
- gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke inrichtingen of inrichtingen, die indruisen tegen de goede zeden;
- inrichtingen, die door lawaai, reuk of uitwasemingen, hinderlijk zouden zijn voor de mede-eigenaars;
- begrafenisondernemingen of handelszaken in rouwartikelen; - opslagplaatsen van ontvlambare, gevaarlijke of hinderlijke producten.
In algemene regel zal de gevoerde activiteit moeten overeenstemmen met de standing van het gebouw.
De bedingen van dit artikel vormen zakelijke verplichtingen, die de privatieven volgen, in welke handen zij ook overgaan; zij zijn tegenstelbaar aan alle eigenaars en aan alle verkrijgers van zakelijke of genotsrechten op de privatieven. De overtreders zullen vatbaar zijn voor schadevergoeding.
De huurcontracten zullen vermelden dat de huurder op de hoogte is van deze verplichtingen en dat hij er zich toe verbindt, ze na te leven.

Artikel drieëntwintig – Publiciteit in de gemene delen
Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren in het gebouw;

geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren of buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen of waar ook, met uitzondering van de winkels op het gelijkvloers; de Beheerraad zal desnoods regels kunnen stellen wat betreft de afmetingen, de plaats en het uitzicht van de publiciteit voor de winkels.
Het zal toegelaten zijn, op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, die de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.
Het zal toegelaten zijn, in de toegangshall een plaat aan te brengen volgens het model dat door de Beheerraad zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.
In de toegangshall zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen mogen vermeld worden, de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement, dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de Beheerraad.

Artikel vierentwintig – Ongezonde of gevaarlijke waren
In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke waren of stoffen mogen ingericht worden; ook zullen geen mazoutvuren, noch gastoestellen, in het eigendom mogen geplaatst noch gebruikt worden.
De bewoners zullen erover moeten waken, dat er in de vertrekken geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd of bewaard worden.

VERSCHILLENDE GEMEENSCHAPPELIJK TE DRAGEN KOSTEN

A. VERZEKERINGEN

Artikel vijfentwintig – ondertekening van het contract.
De hiernavermelde verzekeringscontracten zullen, in principe, door de zorgen van de syndicus afgesloten worden.

Artikel zesentwintig – De premies
De premies van de verschillende verzekeringscontracten, die hierna aangehaald zijn, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in de mate en volgens het principe, in artikel tien hiervoor aangehaald.

Artikel zevenentwintig – Afstand van verhaal
De mede-eigenaars verbinden zich af te zien van elk verhaal tegen elkaar, zelfs ingeval van zware fout of gebrek, alsmede tegen hun personeel, ingevolge de schadegevallen, voortkomende van brand of ontploffingen en die de goederen, waarvan zij, te welke titel ook, in bewaring hebben, zouden aantasten, hierinbegrepen de verliezen, die er voor hen zouden kunnen uitvoortvloeien. Deze verzaking van verhaal wordt eveneens opgelegd aan de huurders, onderhuurders en gebruikers, om het even om welke titel, van welk gedeelte van de gebouwen, alsmede aan de leden van hun personeel.
De mede-eigenaars verbinden zich de voormelde verzaking aan hun huurders, onderhuurders of gebruikers, te welke titel ook, op te leggen, op straffe persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het gebrek aan verzaking door de genoemde personen.

Artikel achtentwintig - Verzekeringscontracten

1. Brandverzekering
De mede-eigenaars zullen, door het toedoen van de syndicus een collectieve basispolis

onderschrijven, die, tegen de gebruikelijk in België in voege zijnde algemene en bijzondere voorwaarden, de volgende schadegevallen zal dekken:
- brand - bliksem - gas- of stoomontploffing - andere ontploffingen - vliegtuigenval.
Eventueel: storm- en elektrische risico's.

Deze polis zal de volgende waarborgen omvatten:
1) Gebouwen, constructies en goederen, onroerend bij bestemming, voor een bedrag dat steeds gelijk zal zijn aan honderd procent van de herbouwwaarde van het gebouw, zowel aangaande zijn privatieve als aangaande zijn gemeenschappelijke delen.
2) Mobilair, materieel en uitrusting van de gemeenschappelijke gedeelten.
3) Gebrek aan opbrengst van de gebouwen, tot beloop van de jaarlijkse huurwaarde van de privatieve gedeelten.
4) Verhaal van de geburen en van de medebewoners, voor de gebeurlijke schade aan derden berokkend, die niet afgezien zouden hebben van het verhaal, zoals voorzien is in artikel zesentwintig hierboven.
5) Kosten van afbraak en wegruiming, ten belope van vijf procent van het verzekerde kapitaal, bepaald onder punt 1.hierboven.
6) Kosten van brandweer, redding en bewaring.
7) Verfraaiingen en bijkomende installaties, door bepaalde mede-eigenaars aangelegd.
8) Mobilair, materieel en uitrusting van de privatieve gedeelten.
9) Koopwaren.

Overeenkomstig artikel zevenentwintig hierboven zal de polis de wederkerige verzaking aan elk verhaal door de verschillende mede-eigenaars voorzien.
Ter uitzondering aan het algemeen principe onder artikel zesentwintig, hierboven aangehaald, zal de premie betreffende de hierboven onder punten 7., 8. en 9. vernoemde oorzaken, afzonderlijk aan ieder der mede-eigenaars en/of zijn rechthebbenden aangerekend worden, ten belope van de kapitalen, die in hun uitsluitend voordeel verzekerd zijn.

2. Verzekering voor waterschade
De mede-eigenaars zullen door het toedoen van de syndicus een polis waterschade afsluiten, die de beschadiging zal dekken, die aan de onroerende goederen uit hun aard of bij bestemming zouden aangebracht worden, ten gevolge van toevallige lekken, breuk of verstopping van de leidingen, afvoerbuizen, goten en in het algemeen van alle waterapparaten van de gebouwen, erin begrepen de installaties voor centrale verwarming of voor automatische vuurblussing alsook de waterschade ingevolge doorsijpeling door de daken of platforms.

3. Burgerlijke verantwoordelijkheid gebouwen - tuinen - liften
De mede-eigenaars zullen door toedoen van de syndicus, in de mate en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen, een verzekeringspolis afsluiten, die de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars dekt tegenover de bestendige of de toevallige bewoners of bezoekers en de derden in het algemeen, om het even om welke titel, en wel omwille van:
- de slechte staat of het slecht onderhoud van de gebouwen;
- het gebruik van de liften;
alsmede alle andere oorzaken waardoor de verantwoordelijkheid van de geheelheid van de mede-eigenaars of van één onder hen, onafhankelijk van hun uitbating, op spel zou komen.

4. Verzekering van het personeel tegen ongevallen
De mede-eigenaars zullen door het toedoen van de syndicus een verzekeringspolis afsluiten, bestemd tot het dekken van hun verplichtingen inzake werkongevallen, die te beurt zouden vallen

aan gans het personeel dat in de gebouwen voor gemene rekening van de mede-eigenaars wordt tewerkgesteld, alsook inzake de burgerlijke verantwoordelijkheid, die deze laatsten zouden kunnen oplopen, alsook de huurders en/of bewoners van de gebouwen, ingevolge fouten of onvoorzichtigheden, door dit personeel in de uitoefening van hun taak begaan.

Artikel negenentwintig. – Rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars in verband met de verzekeringen

De syndicus ondertekent de polissen met betrekking tot de hiervoren vermelde contracten namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging.
De beslissingen betrekkelijk het bedrag van te welke titel ook te verzekeren kapitalen alsook betrekkelijk de bedingen en voorwaarden van de af te sluiten polissen, worden door de algemene vergadering bekrachtigd.
Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.
Iedere mede-eigenaar zal alleen instaan voor de bijpremies, die gebeurlijk van de geheelheid van de mede-eigenaars zouden gevorderd worden, ingevolge inbreuk op artikel 58 van het A.R.A.B.. of andere voorschriften van de verzekeraars.
Zo een bijkomende premie verschuldigd zou zijn wegens het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of wegens het personeel dat hij gebruikt of om welke andere persoonlijke reden ook, zal deze uitsluitend te zijne laste blijven.
De mede-eigenaars die, tegen de beslissing van de meerderheid in, van mening zouden zijn dat de verzekering voor een te laag bedrag afgesloten is, kunnen steeds voor eigen rekening een bijkomende verzekering afsluiten, op voorwaarde ze bij verzekeraars af te sluiten en er alle lasten en premies van te dragen.
In dat geval zullen deze mede-eigenaars alleen gerechtigd zijn op de bijkomende vergoeding die ten gevolge van de aanvullende verzekering zou toegekend worden en zij zullen er vrijelijk over kunnen beschikken.

Artikel dertig - Rampen

Ingeval van ramp zal de syndicus de bedragen, die zouden uitgekeerd worden, in ontvangst nemen in tegenwoordigheid van een afgevaardigde, aangeduid door de algemene vergaderingen hij zal de bedragen op een Belgische Bank deponeren, volgens de richtlijnen van de beheerraad.
Er zal echter steeds rekening worden gehouden met de rechten van de hypothecaire en bevoordeelde schuldeisers en hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

Artikel éénendertig - Uitkering van de vergoedingen

Het gebruik der uitbetaalde bedragen zal als volgt geregeld worden:
a) bij gedeeltelijke vernietiging: na beslissing genomen door de algemene vergadering met een meerderheid van vier vijfden (4/5) van de stemmen overeenkomstig artikel 577-7 §1 2° c) van het Burgerlijk wetboek, zal de syndicus de uitgekeerde gelden aanwenden tot het herstellen van het gebouw in haar oorspronkelijke staat.
Zo de bedragen ontoereikend zouden zijn, zal de syndicus laten herstellen en het saldo verhalen op de verschillende mede-eigenaars, mits verrekening van de meerwaarde van bepaalde appartementen en/of winkels of andere privatieve eigendommen door herstellingen.
De bevoordeelde eigenaars zullen de waarde van hun meerwaarde aan de andere mede-eigenaars verschuldigd zijn.
Zo de bedragen de prijs der herstellingen overtreffen, zal het overtollige tussen de mede-eigenaars verdeeld worden.
b) bij volledige vernietiging: na beslissing door de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-7§3 van het Burgerlijk Wetboek,

zullen de gelden aangewend worden tot wederoprichting van het gebouw.
Indien geen voldoende meerderheid wordt behaald of de vergadering beslist op niet tot wederopbouw over te gaan, zal de syndicus de gelden pro-rata de aandelen in de gemeenschappelijke aandelen betalen aan alle mede-eigenaars.
In dit geval houdt de verplichte onverdeeldheid der gebouwen op te bestaan en kan de uit onverdeeldheidtreding volgens de algemene normen van het burgerlijk recht gevraagd worden.
Ingeval de vergoedingen de gehele wederopbouw niet toelaten en de algemene vergadering beslist tot wederopbouw, zullen de daartoe nog noodzakelijke gelden, in verhouding tot hun aandelen, door elk der mede-eigenaars dienen betaald te worden binnen de drie maand van de beslissing van de algemene vergadering. De intresten zullen lopen na het verstrijken der drie maand, berekend tegen de wettelijke rentevoet. Deze intresten lopen door het enkel verstrijken van de termijn en dit zonder verdere ingebrekestelling.

Artikel tweeëndertig – Verkoop van het eigendom bij totale vernietiging
Zo de algemene vergadering niet opteert voor de verdeling van de gelden en deze gelden niet voldoende blijken voor het volledig wederoprichten der gebouwen, hebben de mede-eigenaars, die tegen de beslissing van de algemene vergadering gestemd hebben of die niet aan de stemming deelgenomen hebben, de verplichting binnen de maand na de vergadering al hun eigendomsrechten in het onroerend goed af te staan aan de meerderheid, mits aftrek van hun aandeel in de uitgekeerde vergoedingen.
De prijs der overdracht zal bij gebrek aan akkoord vastgesteld worden door een deskundige, aangeduid door de Heer Voorzitter der Rechtbank van Dendermonde, zetelend in kortgeding, op verzoek van de meest gerede partij.
Deze prijs zal contant dienen betaald te worden.

Artikel drieëndertig
Zo een gedeeltelijke of gehele vernietiging van de residentie door niet verzekerde rampen veroorzaakt is, zullen hiervoor de uiteengezette regels eveneens gevolgd worden.

Artikel vierendertig – Inboedel verzekering
Ieder mede-eigenaar is er uitdrukkelijk toe gehouden, op eigen kosten, bij een door de algemene vergadering aangenomen maatschappij een voldoende verzekering aan te gaan tot dekking van brand- en aanverwante risico's van het mobilair. Hij verbindt er zich toe de verzekering van dezelfde risico's op te leggen aan zijn huurders en andere rechthebbenden alsook de verzekering van het huurderrisico en het verhaal der buren, bij een door de algemene vergadering aangenomen maatschappij.

B. HERSTELLINGEN AAN DE GEBOUWEN

Artikel vijfendertig – Kosten van de herstellingswerken
De herstellings- en veranderingswerken aan de gebouwen zullen ten laste vallen van de mede-eigenaars, volgens de hoger uiteengezette normen.

Artikel zesendertig – Aard van de herstellingen
Deze herstellingen en veranderingen zijn ingedeeld in drie categorieën:
- spoedeisende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet spoedeisende herstellingen;
- niet-onontbeerlijke werken.

a) *spoedeisende herstellingen*:
Deze werken, zoals herstellingen aan gas- en waterleiding, riolering, afloopbuizen, kunnen bij beslissing van de syndicus of de mede-eigenaar, afzonderlijk of gegroepeerd uitgevoerd worden.

De uitvoering kan aangevangen worden zonder beslissing van de beheerraad.

b) *noodzakelijke herstellingen, die niet spoedeisend zijn*:
Dienen beslist te worden door de beheerraad.

c) *niet-noodzakelijke werken* die een verfraaiing, verbetering uitmaken:
Deze werken dienen aangevraagd door mede-eigenaars, die minstens de helft van het gebouw bezitten.
De beslissing dient genomen door de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierde van al de eigenaars.
De beslissing kan ook geldig genomen worden door een meerderheid van minstens twee derde der aanwezige eigenaars, zo deze meerderheid zich verbindt de kosten zelf te dragen.

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

Artikel zevenendertig – Verlening van toegang
De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privatieve delen voor het uitvoeren van geldig gestemde werken.
Uitgezonderd voor hoogdringende werken, zal deze toegang niet kunnen geëist worden tussen één juli en één september.
Zo een mede-eigenaar langdurig afwezig zou zijn, dient hij de sleutel van zijn privatief af te geven bij een lasthebber, die de agglomeratie bewoont en waarvan hij de naam en adres aan de syndicus dient bekend te maken of aan de syndicus zelf, eventueel onder gesloten omslag, zoniet zal de syndicus recht hebben zich op kosten van de verantwoordelijke mede-eigenaar toegang tot zijn privatief te verschaffen.

Artikel achtendertig – Betaling van de herstellingswerken
De mede-eigenaars zijn verplicht hun aandeel in de geldig besliste herstellingswerken te betalen.

HOOFDSTUK III - HET ALGEMEEN BEHEER DER GEBOUWEN

Betreffende de gemene delen of belangen heeft de vergadering der mede-eigenaars gezamenlijk de algemene en exclusieve macht inzake beheer en regeling van het genot en de uitbating van het eigendom in zijn geheel.

SYNDICUS

Artikel negenendertig - benoeming
De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering der mede-eigenaars of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
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 appartementsgebouw waar de zetel van de

vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. De kosten hiervan zijn te lasten van de gemeenschap van mede-eigenaars.
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 administratieve zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel veertig – Verkiezing en ontslag van de syndicus
De syndicus zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.
De syndicus kan ontslag nemen, mits vooropzeg van drie maand, aan de raad van beheer bekendgemaakt.
De algemene vergadering kan een einde maken aan zijn opdracht, mits vooropzeg van drie maand, uitgezonderd ingeval van zware fout; de raad van beheer is gelast met de mededeling hiervan aan de syndicus.

Artikel eenenveertig – Bezoldiging van de syndicus
De eventuele bezoldiging van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van beheer.

Artikel tweeënveertig – De opdracht van de syndicus
De syndicus heeft onder meer tot opdracht:
1° de algemene vergadering der mede-eigenaars 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.
2° de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars te notuleren in het daartoe bestemde register;
3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering der mede-eigenaars;
4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars te laten naleven;
5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering der mede-eigenaars de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering der mede-eigenaars; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het appartementsgebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering der mede-eigenaars en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
9° aan elke persoon, die het appartementsgebouw bewoont maar die in de algemene vergadering der mede-eigenaars geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in

staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 50;
10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:
- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering der mede-eigenaars of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering der mede-eigenaars voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door 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 door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.
11° op verzoek van een eigenaar volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:
- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.
12° de algemene vergadering te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, om een veiligheidscoördinator aan te stellen ingevolge uit te voeren werken op tijdelijke of mobiele werkplaatsen. De syndicus wordt gelast met de aanwerving van een veiligheidscoördinator.
13° de verschillende documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen. Dit geldt onder meer voor het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde, het reglement voor de conciërge, het reglement van de lift, de plannen van het gebouw, de bekomen vergunningen, het veiligheids- en gezondheidsplan alsook de afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten, briefwisseling, enzovoort.
14° een dossier aan te leggen betreffende ieder privatief kavel, met de identiteit van de eigenaar, zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed.

Artikel drieënveertig – Inbreuken vanwege huurders
Wanneer de syndicus ernstige inbreuken vanwege de huurders van privatieve goederen komt vast te stellen inzake de bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom of handelingen zou vaststellen, die de rustige bewoning in het complex zouden storen of schaden aan de bewoners, zal hij het recht hebben bij aangetekend schrijven de eigenaar hiervan op de hoogte te stellen, hem verzoeken dringend al de maatregelen te treffen om de toestand op te lossen en hem melden dat, ingeval hij in gebreke zou blijven, de beheerder het recht zal hebben in zijn plaats op te treden om alle maatregelen te treffen, die hij nodig acht om de rust en de goede faam van het complex in ere te houden, na verslag uitgebracht te hebben aan de raad van beheer.

Artikel vierenveertig – Vertegenwoordiging van de mede-eigendom
De syndicus vertegenwoordigt de mede-eigendom vóór het gerecht, zowel als eisende als verdedigende partij. Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar automatisch door het ondertekenen van huidig reglement of van zijn aankoopakte onherroepelijke volmacht aan de dienstdoende syndicus.

Indien nochtans het bedrag van het geschil de duizend tweehonderd vijftig euro overtreft, zal de syndicus het geding niet kunnen inspannen noch zich eraan verweren dan mits een voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering, besluitend met een eenvoudige meerderheid. De tegenpartij zal echter de bewijsstukken betreffende de vervulling van deze formaliteit niet kunnen eisen.

RAAD VAN BEHEER

Artikel vijfenveertig – Samenstelling van de raad van beheer

De beheerraad is samengesteld uit minimum drie en maximum negen leden – bij voorkeur één lid per appartementsblok -, te kiezen door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid. Enkel mede-eigenaars kunnen gekozen worden als lid van de beheerraad.
De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadplegende stem.
De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de noodzakelijke doch niet spoedeisende werken; hij kan de syndicus akkoord geven bepaalde personeelsleden te ontslaan.
De beheerraad zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.
De beheerraad zal geldig beslissen, wanneer tenminste drie leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij eenvoudige meerderheid genomen.

ALGEMENE VERGADERING

Artikel zesenveertig – Onregelmatige beslissingen

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de mede-eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.
Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. 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 der mede-eigenaars is goedgekeurd.
Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering der mede-eigenaars op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering der mede-eigenaars stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.
Iedere beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel zevenenveertig – Bijeenroeping van de algemene vergadering

De algemene vergadering der mede-eigenaars wordt telkens bijeengeroepen door de syndicus elk jaar in de maand maart na afsluiting van het boekjaar op de tijd en de plaats die in de oproeping

wordt bepaald. De algemene vergadering der mede-eigenaars moet op de jaarlijkse bijeenroeping in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.
De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
Bovendien kan de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering der mede-eigenaars te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel achtenveertig – Geldigheid van de bijeenroeping van de algemene vergadering
De algemene vergadering der mede-eigenaars is slechts dan regelmatig samengesteld indien alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn, of minstens regelmatig opgeroepen worden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de agenda, zijn bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en tegenstemmers.
De bijeenroepingen geschieden ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij gewone brief aan de mede-eigenaars.
De uitnodiging bevat de agenda.

Artikel negenenveertig – Samenstelling van de agenda
De agenda wordt samengesteld door diegene die de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de agenda. Alle andere kwesties mogen besproken worden, doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering der mede-eigenaars wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel vijftig – schriftelijke vragen
Elke persoon, die het appartementsgebouw bewoont maar die in de algemene vergadering der mede-eigenaars geen stemrecht heeft, zal de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren telkens er een algemene vergadering der mede-eigenaars gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering der mede-eigenaars zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel éénenvijftig – Leden van de algemene vergadering
Iedere mede-eigenaar is lid van de algemene vergadering der mede-eigenaars en neemt deel aan de beraadslagingen.
Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de

algemene vergadering der mede-eigenaars. De lastgeving dient schriftelijk te zijn en te bepalen of deze algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige agendapunten die in bijzonder dienen bepaald te worden.
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering der mede-eigenaars, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij zelf mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.
Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders, wettelijke vertegenwoordigers of voogd.
In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een privatief deel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel tweeënvijftig – aanduiding van de voorzitter
Voor de tijd die zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt de vergadering haar voorzitter aan; deze kan herkozen worden.

Artikel drieënvijftig – Samenstelling van het bureau
Het bureau is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door één of meer bijzitters, en, bij ontstentenis, uit de voorzitter, bijgestaan door de tegenwoordige eigenaar met het grootste aantal eenheden in de gemene delen.
Het bureau, op die wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel vierenvijftig – Aanwezigheidslijst
Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, die echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitter en de secretaris.

Artikel vijfenvijftig - Meerderheden
De beslissingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen (dit wil zeggen 50 % + 1 van de aanwezige en vertegenwoordigde geldig uitgebrachte stemmen), behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavige statuten, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.
Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietig-stemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.
Drie vierden van de stemmen is vereist voor:
a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.
Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:
a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
b) de wijziging van de bestemming van het appartementsgebouw of van een deel daarvan;
c) heropbouw van het appartementsgebouw of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.
Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:
a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
b) over de volledige heropbouw van het appartementsgebouw;
c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel zesenvijftig – Aantal stemmen
Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij gemene delen bezit in het gebouw.

Artikel zevenenvijftig – Rechtsgeldige beraadslaging
De algemene vergadering der mede-eigenaars beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering der mede-eigenaars na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, met dezelfde agenda als de eerste vergadering, uitgenodigd bij aangetekend schrijven ten minste vijftien dagen op voorhand, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Artikel achtenvijftig – Goedkeuring van de rekeningen
De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de syndicus zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.
Elk trimester zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.
De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de syndicus de vergissingen bekend maken, die zij in de rekening zouden vastgesteld hebben.

Artikel negenenvijftig – Processen-verbaal van de algemene vergadering
De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitter, de secretaris en de eigenaars, die zulks vragen.
Ieder mede-eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering, voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus, die het bewaart, evenals var de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

C. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE