

HOOFDSTUK II.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Sectie I. - Onverdeelde mede-eigendom – Privatieve eigendom.

ARTIKEL 4. – MEDE-EIGENDOM / PRIVATIEVE EIGENDOM.

Het eigendom omvat enerzijds delen, waarvan elke mede-eigenaar het privaat eigendomsrecht bezit en anderzijds gemeenschappelijke delen, waarvan het eigendomsrecht gedwongen onverdeeld toebehoort aan elk der mede-eigenaars voor een hierna welbepaalde breukdeel.

De privatieve delen worden hierna genoemd : hetzij “appartementen”, “studio’s”, “duplexen” en “winkels”, hetzij “garageboxen”.

Ten einde aan de verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbare wettelijke grondslag te geven, worden alle mede-eigenaars geacht aan elkaar af te staan elk recht van natrekking dat zij kunnen bezitten krachtens artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, in de mate waarin bedoeld recht voor hen geen betrekking heeft op :

- 1° de privatieven, waarvan de mede-eigenaar de volledige en uitsluitende eigendom bezit;
- 2° het aandeel van zelfde privatieven in de gemeenschappelijke delen van het goed.

Deze afstand geschiedt door iedere mede-eigenaar ten bezwarende titel mits wederkerige afstand van zelfde rechten door de andere mede-eigenaars.

Met andere woorden is het recht van natrekking, als mede-eigenaar van de grond, BEPERKT tot de privatieven verworven bij notariële akte. De verkoper zal eraan verzaken in de mate dat dit recht toegekend wordt aan de verwervers van privatieven. Volgens de basisakte(n), dus volgens de verklaring van mede-eigendom, zijn de gemene delen in duizendsten of andere fracties verdeeld, die aan de verschillende privatieven werden toegekend. De quotiteiten in de gemene delen zijn vastgelegd in het verdelingschema dat in de basisakte(n) is opgenomen.

ARTIKEL 5. – BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw bestemd voor uitsluitend gebruik van de eigenaar. Onder meer volgende zaken zijn privaat :

1. De constitutieve elementen van de privatieven en van hun aanhorigheden binnen de privatieven als : de vloer, de vloerbekleding met haar onmiddellijke steunlaag (zand, mager, beton, muurwerken, balken, kolommen, zolder- en vloerbalken zijn gemene delen), de niet-dragende binnenmuren, de deuren, de ramen en desgevallend de rolluiken en zonneblinden, portaaldeuren en alle aan- en afvoerleidingen die binnen de privatieven gelegen zijn en die tot hun uitsluitend gebruik dienen, de beglazingen van deuren en ramen, de plafonneringen of andere bekledingen, de binnenhuisdecoratie.

Behoren eveneens tot de privatieven, de leidingen van de verwarmingsinstallatie en de radiatoren binnen zelfde privatieve lokalen.

2. De bijhorigheden ten gerieve van de appartementen en andere privatieven, die zich daarbuiten bevinden, onder andere :

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toeganghallen;
- de platen met namen en beroepen van de bewoners van de privatieven;
- de speciale leidingen zoals voor water en elektriciteit, met uitzondering van de gedeelten van die buizen die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

Deze opsomming is niet beperkend doch geldt enkel als voorbeeld. De privatieve eigendom omvat in het kort gezegd, al wat zich bevindt binnen de privatieven en uitsluitend ten dienste is van de privatieve eigendom.

ARTIKEL 6. – GENOT – VERANDERINGEN BINNEN DE PRIVATIEVE DELEN.

§1. Elke eigenaar heeft het recht van zijn privaatief te genieten en erover de beschikken binnen de perken vastgesteld in onderhavige reglement van de wet, op voorwaarde evenwel dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet worden geschaad en niets wordt ondernomen waardoor de stevigheid van de gebouwen in het gedrang wordt gebracht.

§2. Elkeen mag naar eigen goedvinden de inwendige verdeling van zijn privatieve eigendom wijzigen, doch op zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, instortingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken aan de gemeenschappelijke delen en de privatieve eigendommen van andere eigenaars. De architect van het gebouw dient vooraf te worden geraadpleegd in verband hiermede.

Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zelfs indien deze zich bevinden binnen hun private lokalen, tenzij mits toestemming van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars die hierover uitspraak doet volgens artikel 9.

§3. Zonneschermen mogen door de eigenaars slechts geplaatst worden met toestemming der algemene vergadering. Zonneblinden in de aard van Luxaflex, Scandiaflex, Louverdrape mogen vrij geplaatst worden, mits zij voor alle appartementen, studio' en duplexen van dezelfde kleur zijn. De kleur wordt bepaald door de Algemene Vergadering.

§4. De eigenaars mogen in hun privatieve lokalen telefoon, radio- en televisietoestellen plaatsen en er gebruik van maken, doch zonder de andere bewoners van het gebouw te storen. De eigenaars zullen verplicht zijn gebruik te maken van het voorziene radio- en televisiedistributienet alsook van het geplaatste telefoonnet. Elke privé-installatie van die aard is uitgesloten (bijvoorbeeld de privé-plaatsingen van schotelantennes).

§5. Het is verboden de plaats der radiatoren en de verwarmingsoppervlakte te wijzigen zonder de goedkeuring van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, die hierover bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen beslist en dit na advies van de architect of van de verwarmingstechnicus door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars aangeduid.

§6. Niets aangaande de stijl en de harmonie van het gebouw, of van zijn gevel, terrassen of balkons, ook al betreft het zaken die afhangen van de privatieven, mag worden gewijzigd dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen. In het bijzonder gaat het om : de ingangsdeuren der appartementen, studio's, duplexen en winkels, de garagepoorten van de garageboxen, de ramen en vensters, de borstweringen en alles wat zichtbaar is vanop de straat en de tuin, alsook de schildering, de aard en de kleuren van zonneblinden, enzovoort.

§7. De platen die op de deuren van privatieven aangebracht zijn met de namen, beroepen, firmanamen of dienstmededelingen der bewoners, zullen moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars of door de comparant bij de basisakte(n), voor de eerste Algemene Vergadering der mede-eigenaars goedgekeurd.

De aanduiding van de plaatsen waar dergelijke platen aangebracht zullen mogen worden, buiten de deuren der privatieven, zal eveneens onder de bevoegdheid vallen van de Algemene vergadering der mede-eigenaars, of bij ontstentenis daarvan, van de comparant bij de basisakte(n), voor de eerste Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 7. – BEWARINGS- OF ONDERHOUDSWERKEN

Wanneer de mede-eigenaars nalaten de nodige bewarings- of onderhoudswerken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nalatigheid andere privatieve of gemene delen schaden of enig ander nadeel berokkenen, heeft de syndicus mandaat om van rechtswege en op kosten van de mede-eigenaars die in gebreke zijn gebleven, de dringende herstellings- en onderhoudswerken in de privélokalen te laten uitvoeren.

ARTIKEL 8. – JURIDISCH KARAKTER DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

1.§ Zijn gemene delen, de delen van het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende privatieve of van sommige onder hen. De gemene delen zijn in de basisakte(n) opgesomd.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, aangeduid in het verdelingsschema dat eveneens in de basisakte is opgenomen.

De eenheden in mede-eigendom waarvan hierboven sprake is, zijn forfaitair vastgelegd; ze zijn onveranderbaar, onder voorbehoud van hetgeen verder in dit reglement van mede-eigendom bedongen is.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de gemene delen, met uitzondering van hetgeen in dit reglement is bedongen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars.

Bijvoorbeeld is onverenigbaar met deze beginselen : het belemmeren, op om het even welke manier, van halls, trappen, gemeenschappelijke gangen en toegangswegen voor voertuigen of voetgangers door een mede-eigenaar. Hetzelfde geldt voor de mede-eigenaar die de toegang naar een garagebox zou versperren.

Geen enkele toegeving mag, zelfs na verloop van tijd, een verworven recht worden.

2.§ Vervreemding van de gemene delen kan niet, tenzij samen met de eraan verbonden privatieve delen en aan dezelfde verkrijger. Het onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen moet steeds aanzien worden als onafscheidelijk verbonden met de erop betrekking hebbende privatieve delen.

De hypotheek gevestigd op de privatieve eigendom van een mede-eigenaar, belast eveneens de onverdeelde gemeenschappelijke delen eraan verbonden.

Bij gedwongen onteigening, dadelijke uitwinning, onroerend beslag of anderszins van een privatieve eigendom, zijn de aan de privatieve eigendom verbonden gemeenschappelijke onverdeelde aandelen begrepen.

ARTIKEL 9. – WIJZIGINGEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen die niet geheel het gemeenschappelijk goed aanbelangen, kunnen slechts door een mede-eigenaar worden uitgevoerd met toestemming van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, die beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen en onder toezicht van een architect van het gebouw of degene aangesteld door de Algemene Vergadering. De aanstelling van een andere architect geschiedt bij eenvoudige meerderheid van stemmen. De erelonen zijn ten laste van de mede-eigenaar die de werken doet uitvoeren.

ARTIKEL 10. – DE HERSTELLINGEN.

1.§ De herstellingen en onderhoudswerken der gemene delen worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen, en niet-noodzakelijke herstellingen.

2.§ DE DRINGENDE HERSTELLINGEN : de herstellingen met absoluut dringend karakter, zoals gebarsten water- of gasleidingen, afloopbuizen aan de buitenkant, dakgoten, enzovoorts kan de Syndicus onmiddellijk doen uitvoeren zonder de toestemming van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars te moeten vragen.

3.§ NOODZAKELIJKE MAAR NIET-DRINGENDE HERSTELLINGEN :

Tot deze herstellingen wordt beslist door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, samengeroepen om erover te beslissen, bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

4.§ NIET-NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN of werken die een verfraaiing of een verbetering met zich meebrengen : deze werken kunnen aangevraagd worden en zullen voorgelegd worden aan een vergadering, die zal beslissen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

5.§ De mede-eigenaars zullen, waar nodig, toegang verlenen langs hun privatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhouds- en schoonmaakbeurten van de gemeenschappelijke of privatieve delen; hetzelfde geldt voor eventuele nazichten van de privéleidingen, voor zover dit door de syndicus noodzakelijk geacht wordt.

De schade aan de privatieven toegebracht door herstellingen of andere werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden, is ten laste van de gemeenschap.

Tenzij in geval van dringende herstellingen, mag deze toegang slechts gevraagd worden gedurende een periode vast te stellen door de syndicus.

Indien de mede-eigenaars of bewoners tijdelijk afwezig zijn, bijvoorbeeld voor verlof of voor reizen, zijn zij gehouden een sleutel af te geven aan de Syndicus of aan een lasthebber die de Stad Lokeren bewoont, in welk laatste geval zij diens naam en adres zullen kenbaar maken aan de Syndicus, teneinde toegang mogelijk te maken zo dit nodig mocht blijken. Bij gebrek hieraan te voldoen zullen zij van rechtswege alle nodige onkosten moeten dragen, onverminderd alle verantwoordelijkheid.

De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen gedogen, die zouden beslist worden volgens hoger vermelde regels en dit ongeacht de duur ervan.

Gedurende de hele duur der werken en de optrekking van het gebouw, zullen de mede-eigenaars die reeds bezit zouden hebben genomen van hun privatieve delen voor de beëindiging van voornoemde werken, eveneens de nadelen dienen te dragen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten tijdens de voltooiingswerken van de gemene delen of van ander privatieve delen van het gebouw. Zij zullen hierbij geen enkel recht op schadevergoeding hebben.

De ambachtslieden zullen toegang hebben tot de gedeelten waar werken dienen uitgevoerd te worden en de materialen die hiertoe nodig zijn, zullen bijgevolg tijdens deze periode in de gemene delen van het gebouw mogen vervoerd worden. Zo het om werken van een zekere belangrijkheid gaat, zal de syndicus de installatie van een goederenlift, aan de buitenzijde van het gebouw mogen eisen met toegang voor de arbeiders langs ladders en met al het noodzakelijke.

De opslagplaatsen voor materialen of andere benodigdheden zullen door de syndicus duidelijk afgepaald worden. De eigenaar die verantwoordelijk is voor werken, is verplicht deze plaatsen en hun omgeving in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Indien dit niet gebeurt binnen een termijn van maximum acht dagen, zal de syndicus het recht hebben om de nodige werken ambtshalve te laten uitvoeren, zonder in mora stelling. De kosten zullen gedragen worden door de betrokken eigenaar.

6.§ Toegangsrecht tot de hoogspanningscabine, die op de gelijkvloerse verdieping in Blok C geïnstalleerd moet worden, wordt gegeven aan de betrokken personen.

De bouwheer-promotor bestemt het lokaal "ELECTRABEL" gelegen op de gelijkvloerse verdieping van Blok C in "Residentie Bridge", zoals aangeduid op het plan A4 105652 met een oppervlakte van zeventien vierkante meter zesenzeventig vierkante decimeter (17.76 m²) en gehecht aan de algemene basisakte, uitsluitend voor de installatie en het in bedrijf houden door de Coöperatieve intercommunale vereniging "IMEWO" met maatschappelijk zetel te Eeklo, stadhuis, van een elektrische omvormings- en verdelingspost met al zijn toebehoren, evenals de aansluiting op het net bij middel van kabels naar en van de elektrische installatie.

Imewo zal te allen tijde, onvergeld, alleen en met uitzondering van ieder andere volledige en vrije beschikking hebben over het gezegde lokaal en, zonder akkoord van de promotor-bouwheer of zijn rechtsopvolgers, alle nodige installaties mogen aanbrengen en werken uitvoeren om tot het doel te geraken waarvoor het lokaal bestemd is.

Gezien de bijzondere bestemming van het lokaal en in aansluiting daarbij worden bovendien door de promotor-bouwheer toegestaan :

De noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang, ten voordele van de installaties die gevestigd zijn in het gezegde lokaal "ELECTRABEL" en namelijk

1. voor wat betreft de kabeldoorgangen
2. voor wat betreft het trekken van licht, aan- en afvoer van lucht
3. voor wat betreft het personeel en materialen van Imewo en/of haar zaakwaarneemster, de naamloze vennootschap Electrabel, met het oog op onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de kabels als op installaties.

Deze rechten van doorgang zullen ten allen tijde kunnen uitgevoerd worden.

Deze beschikking en deze erfdienstbaarheden worden verleend voor zolang de installaties nodig zijn voor de distributie van elektrische energie.

Wanneer de installaties, ter uitsluitende beoordeling van Imewo niet meer nodig zijn in de gezegde zin, zal door haar aan het recht op beschikking en erfdienstbaarheden een einde kunnen gesteld worden.

Behoudens andersluidende overeenkomsten zal Imewo alle aangebrachte installaties en werken kunnen verwijderen.

De bouwheer-promotor is in elk geval geen vergoeding verschuldigd voor de werken of verbeteringen die door Imewo worden uitgevoerd.

Het onderhoud van alle installaties die door Imewo worden aangebracht, valt ten laste van Imewo.

Imewo kan op haar kosten en risico's alle werken uitvoeren en alle wijzigingen aanbrengen die zij nodig acht.

Wanneer Imewo haar installaties aan een derde overdraagt of verhuurt, of ook wanneer Imewo zou samensmelten met andere maatschappijen, dan treedt de rechtsopvolger in hetzelfde recht op beschikking als Imewo.

Imewo wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen en die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden gelegd worden.

Zo ook zal Belgacom op elk ogenblik toegang hebben tot het telefoonlokaal in het gebouw.

Sectie II. – Gemene en privatieve lasten.

ARTIKEL 11. – OPSOMMING DER LASTEN

1. Algemene en Bijzondere gemene lasten :

Uit gelijkheidsoverwegingen in de verdeling van de gemene lasten, worden deze verdeeld in algemene gemene lasten ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot de respectievelijke waarde van hun privatieve delen, en in bijzondere gemene lasten ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot het nut dat de goederen of diensten die tot deze lasten aanleiding geven, hebben voor elk privaatief deel.

A) ZIJN ONDER ANDERE ALGEMENE GEMENE LASTEN :

- uitgaven in verband met bewaring, onderhoud, gebruik, reiniging, herstelling van gemene delen en de verbruikskosten van gemeenschappelijke installaties, met uitzondering van de uitgaven en kosten die beperkend werden opgesomd onder de bijzonder gemene lasten;
- de schadeloosstelling verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars ten gevolge van een veroordeling of minnelijke schikking;
- de verscheidene verzekeringspremies betreffende de gemene zaken, de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars of voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen;
- de kosten van wederopbouw van vernielde gemene zaken met uitzondering van deze die beperkend worden opgesomd onder de bijzonder gemene lasten;
- alle belastingen en taksen die op gemene delen en zaken zouden kunnen betrekking hebben;
- de procedurekosten betreffende de mede-eigendom;
- en in het algemeen alle andere kosten en lasten veroorzaakt door alle mede-eigenaars of verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars zoals onder andere de wedde en de sociale lasten van de huisbewaarder, de werkingskosten van de raad van mede-eigendom, de kosten betreffende het brandvoorzienings- en bestrijdingsmateriaal, de kosten van bestuur en beheer, hierin begrepen de emolumenten van de syndicus.

Deze lasten worden verdeeld onder de mede-eigenaars en/of bewoners op basis van de **kwotiteiten in de gemene delen die aan elk privaatief verbonden** zijn, zoals vermeld op de **tabel van de kwotiteiten opgenomen in de basisakte(n)**.

B) ZIJN BIJZONDERE GEMENE LASTEN :

- de uitgaven in verband met onderhoud en herstelling van de voorportalen en inkomhallen;
- de uitgaven in verband met onderhoud en herstelling van de trappen en de trappenhuisen;
- de uitgaven in verband met de doorgang en doorrit naar de garageboxen;
- de uitgaven in verband met de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen, in privaatief gebruik gegeven;
- de uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van het voetpad langsheen de doorrit naar de garageboxen;
- de uitgaven in verband met de aanleg, het onderhoud en de herstelling van de verharde strook over de ganse lengte aan de achterzijde van de appartementsgebouwen (Blokken A, B, C en D) te gebruiken door de verhuishagens en waarlangs toegang naar de tuinen wordt verleend.

Deze lasten worden verdeeld onder de mede-eigenaars en/of bewoners op basis van **afzonderlijk berekende kwotiteiten** die aan elk privaatief verbonden zijn, zoals vermeld op de tabel van de kwotiteiten **opgenomen in het reglement van mede-eigendom**, hierna.

2. Gemene aanvangslasten : niet inbegrepen in de prijs

Onder gemene aanvangslasten moet men verstaan, alle onkosten die voor het geheel der appartementen, studio's, duplexen, winkels en andere privatieven gemaakt worden voor de overneming van het gebouw door de verwervers, en dit voor het onderhoud en de bewaring der lokalen. Hiertoe behoren onder meer de kosten voor de voorverwarming der gemene delen en privatieven (met het oog op het drogen der lokalen), water- en elektriciteitsverbruik enzovoort... vanaf het ogenblik dat de installaties door de bevoegde organismen aanvaard zijn of in staat zijn te functioneren. Daar deze kosten tegen werkelijke prijs gefactureerd zullen worden, verbindt de verkrijger zich ertoe hierin tussen te komen op een forfaitaire basis.

3. Kwotiteiten in de Bijzonder gemene lasten

A. **De uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van de voorportalen en inkomhallen :**

worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

* BLOK A (één/vierde)

- appartement 12 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 1 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 13 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 5 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 5 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 6 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 1 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 2 : één/tweeëndertigste (1/32)

* BLOK B (één/vierde)

- appartement 2 : één/achtentwintigste (1/28)
- appartement 6 : één/achtentwintigste (1/28)
- appartement 7 : één/achtentwintigste (1/28)
- studio 7 : één/achtentwintigste (1/28)
- studio 8 : één/achtentwintigste (1/28)
- duplex 3 : één/achtentwintigste (1/28)
- duplex 4 : één/achtentwintigste (1/28)

* BLOK C (één/vierde)

- appartement 8 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 10 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 6 : één/vierentwintigste (1/24)

* BLOK D (één/vierde)

- appartement 3 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 4 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 10 : één/tweeëndertigste (1/32)
- appartement 11 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 11 : één/tweeëndertigste (1/32)
- studio 12 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 7 : één/tweeëndertigste (1/32)
- duplex 8 : één/tweeëndertigste (1/32)

B. De uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van de trappen en de trappenhuizen :

worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

* BLOK A (één/vierde)

- appartement 13 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 6 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 1 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 2 : één/vierentwintigste (1/24)

* BLOK B (één/vierde)

- appartement 6 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 7 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 7 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 8 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 3 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 4 : één/vierentwintigste (1/24)

* BLOK C (één/vierde)

- appartement 8 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 9 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 10 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 5 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 6 : één/vierentwintigste (1/24)

* BLOK D (één/vierde)

- appartement 10 : één/vierentwintigste (1/24)
- appartement 11 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 11 : één/vierentwintigste (1/24)
- studio 12 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 7 : één/vierentwintigste (1/24)
- duplex 8 : één/vierentwintigste (1/24)

C. De uitgaven in verband met de doorgang en doorrit naar de garageboxen :

worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

BLOK GARAGEBOXEN

elk der eenendertig garageboxen voor telkens één/eenendertigste (1/31).

D. De uitgaven in verband met de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen, in privaat gebruik gegeven :

worden verdeeld volgens het nut en het gebruik dat elk der privatieven maakt van deze gemene lasten :

* BLOK A (twee/zevenden)

- appartement 12 : één/zevende (1/7)
- appartement 1 : één/zevende (1/7)

* BLOK B (twee/zevenden)

- appartement 2 : één/zevende (1/7)
- appartement 7 : één/zevende (1/7)

* BLOK C (één/zevende)

- appartement 9 : één/zevende (1/7)

* BLOK D (twee/zevendend)

- appartement 3 : één/zevende (1/7)

- appartement 4 : één/zevende (1/7)

E. De uitgaven in verband met het onderhoud en de herstelling van het voetpad langsheen de doornit naar de garageboxen :

BLOK C

- appartement 8 : een/zesde (1/6)

- appartement 9 : een/zesde (1/6)

- studio 9 : een/zesde (1/6)

- studio 10 : een/zesde (1/6)

- duplex 5 : een/zesde (1/6)

- duplex 6 : een/zesde (1/6)

F. De uitgaven in verband met de aanleg, het onderhoud en de herstelling van de verharde strook over de ganse lengte aan de achterzijde van de Blokken A, B, C, en D te gebruiken door de verhuishwagens en waarlangs de toegang naar de tuinen wordt verleend :

BLOK A : acht/achtentwintigsten (8/28)

- appartement 12 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- appartement 1 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- appartement 13 : één/achtentwintigste (1/28)

- appartement 5 : één/achtentwintigste (1/28)

- duplex 1 : één/achtentwintigste (1/28)

- duplex 2 : één/achtentwintigste (1/28)

BLOK B : zeven/achtentwintigsten (7/28)

- appartement 2 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- appartement 6 : één/achtentwintigste (1/28)

- appartement 7 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- duplex 3 : één/achtentwintigste (1/28)

- duplex 4 : één/achtentwintigste (1/28)

BLOK C : vijf/achtentwintigsten (5/28)

- appartement 8 : één/achtentwintigste (1/28)

- appartement 9 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- duplex 5 : één/achtentwintigste (1/28)

- duplex 6 : één/achtentwintigste (1/28)

BLOK D : acht/achtentwintigsten (8/28)

- appartement 3 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- appartement 4 : twee/achtentwintigsten (2/28)

- appartement 10 : één/achtentwintigste (1/28)

- appartement 11 : één/achtentwintigste (1/28)

- duplex 7 : één/achtentwintigste (1/28)

- duplex 8 : één/achtentwintigste (1/28)

ARTIKEL 12. – VERDELING DER GEMENE LASTEN

Behoudens hetgeen in voorgaand artikel gezegd werd in verband met de gemene aanvangslasten, worden de gemene onkosten en uitgaven verdeeld onder de mede-eigenaars, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de algemene gemene lasten en in de bijzonder gemene lasten.

De gemene lasten zullen door iedere mede-eigenaar gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering-aanvaarding van zijn privaatief en dit ondanks eventuele opmerkingen die in het proces-verbaal van oplevering zijn opgenomen betreffende nog uit te voeren werken of kleine verbeteringen.

Voor het geval een mede-eigenaar de gemene lasten in zijn eigen voordeel zou verhogen, zal hij alleen de kosten van deze verhoging dienen te betalen.

Het feit dat een eigenaar zijn privaatief niet bewoont of dat hij er geen huurder voor vindt, ontslaat hem niet van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten.

ARTIKEL 13. – WERKKAPITAAL VOOR GEMENE LASTEN - RESERVEKAPITAAL

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder. Ten einde de gewone periodieke uitgaven te vereffenen, is de syndicus gemachtigd van de mede-eigenaars, een provisie te vorderen zoals in artikel 39 hierna is bepaald.

De rekening van de gemene lasten wordt semestrieel opgemaakt. De vereffening der lasten gebeurt door jaarlijkse geldopvraging.

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De eindafrekening der lasten moet uiterlijk binnen de acht dagen na verzending van de geldopvraging geschieden.

De provisie worden door de syndicus bepaald.

Een verwijlrest als strafbeding van twaalf procent (12%) zal aangerekend worden vanaf de tiende dag na verzending van de geldopvraging.

ARTIKEL 14. – ONVERDEELDHEID – VRUCHTGEBRUIK

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

ARTIKEL 15. – OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

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

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

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

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

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

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

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

ARTIKEL 16. – ALGEMENE DIENSTEN EN VERWARMING

1. Algemene diensten : Water – Elektriciteit.

Elk privaatief zal over een eigen meter voor water en elektriciteit beschikken, waarvoor het de abonnements- en verbruikskosten zal dragen. De gemeenschappelijke lokalen zullen aan één of meerdere meters (water en elektriciteit) aangesloten worden, waarvan de abonnements- en verbruikskosten als gemeenschappelijke uitgaven zullen beschouwd worden.

2. Verwarming.

In het algemeen worden de privé-eigenaren verwarmd door een individueel verwarmingssysteem. Indien een centrale verwarmingsinstallatie de gemeene en/of privé-eigenaren lokalen moet bedienen zal de verdeling der onderhouds- en verbruikskosten gebeuren tussen de bediende lokalen pro rata van de eenheden die hieraan toegekend zijn of met behulp van eigen meters die eventueel op verzoek en op kosten van bepaalde eigenaren en met voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering geplaatst zouden zijn.

ARTIKEL 17. – ONTVANGSTEN.

Eventuele gemeenschappelijke ontvangsten in verband met de gemeenschappelijke delen, komen toe aan de mede-eigenaren in verhouding tot hun aandeel in deze. De syndicus heeft mandaat de gemeenschappelijke ontvangsten te innen en er kwijting van te geven.

Sectie III. – Verzekeringen – Heropbouw.

ARTIKEL 18. – VERANTWOORDELIJKHEID IN HET ALGEMEEN

De verschillende aansprakelijkheden inzake privé-eigenaren of gemeene delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van alle schade voortvloeiende uit de bewoning ervan, zullen door alle mede-eigenaren gedragen worden pro rata van het aantal eenheden, hetzij het verhaal uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaren, hetzij door geburen of door om het even welke derde.

Deze risico's zullen gedekt worden door verzekeringen die afgesloten werden door de syndicus in de mate en voor de bedragen door de Algemene Vergadering der mede-eigenaren bepaald, onverminderd het bijkomend bedrag waarvoor iedere mede-eigenaar de verzekering van zijn privé-eigenaren kan vorderen; dit alles onder voorbehoud van de hierna uiteengezette algemene bepalingen.

Hiertoe dient de syndicus alle nodige stappen te doen; hij zal de premies vereffenen als algemene gemeene lasten die terugbetaalbaar zijn door de mede-eigenaren, naar verhouding van hun aandelen in mede-eigendom (behalve wat de premies betreft voor het bijkomend bedrag op de privé-eigenaren, daar deze contant verschuldigd zijn door de eigenaar zelf en/of zijn rechthebbenden, enige begunstigen van de bijkomende verzekering).

Zo zullen de eerste verzekeringen aangegaan worden zoals in artikel 20 hierna gezegd wordt, zo voordeling mogelijk voor de mede-eigenaren; zij zullen de premies aan de syndicus terugbetalen, pro rata van de aandelen van ieder van hen.

De mede-eigenaren zijn verplicht hun medewerking te verlenen wanneer hierom gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus van rechtswege en zonder enige andere in-mora-stelling dan diegene die bij huidige overeenkomst voorzien is, geldig in hun plaats mogen tekenen.

ARTIKEL 19. – WEDERZIJDSE VERZAKING AAN VERHAAL INZAKE BRANDVERSPREIDING

Om eventuele betwistingen te verminderen en de wederzijdse verzekeringslasten te beperken, gaan de mede-eigenaren akkoord om uitdrukkelijk te verzaken aan hun eventueel recht om verhaal uit te oefenen tegen elkaar en tegen het personeel van ieder van hen, alsook tegen alle bewoners van het gebouw ten kosteloze titel en tegen hun personeelsleden voor brandverspreiding die in om het even welk gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden zou kunnen ontstaan, uitzondering gemaakt evenwel voor de gevallen van kwaad opzet of van zware fout die gelijkgesteld kan worden met bedrog.

De mede-eigenaars verbinden zich ertoe voornoemde verzaking door hun huurders of bewoners, te welken titel ook, te doen aanvaarden op straf van persoonlijk aansprakelijk te zijn voor dit verzuim.

ARTIKEL 20. – TE VERZEKEREN RISICO'S

De verzekering zal geschieden tegen risico's van brand, storm, bliksem met of zonder brand, vliegtuigongevallen, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door gas, damp, mazout of andere ontvlambare stoffen, schade veroorzaakt door elektriciteit en aan elektrische installaties, het gebeurlijk verhaal tegen derden-buren wegens brandverspreiding, genotsverlies van onroerende goederen, kosten van opruimings- en/of slopingswerken en brandweerkosten, ongevallen veroorzaakt door defecten aan het materiaal, door bemiddeling van de syndicus, voor rekening van alle mede-eigenaars, in de mate en voor de door de Algemene Vergadering (die beslist bij gewone meerderheid van stemmen) vastgesteld bedragen, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen. Dit geschiedt door één en hetzelfde contract met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, alsook tegen bewoners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsleden, ten welke titel ook, uitgezonderd de gevallen van kwaad opzet of van zware fout, gelijk te stellen met bedrog. In dit geval zal het eventuele verval slechts toegepast mogen worden op de betrokken persoon en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen de persoon die verantwoordelijk is voor de ramp. Nochtans zal de eerste blokpolis afgesloten worden door de bouwheer-promotor, die verplicht dient overgenomen te worden door de syndicus.

ARTIKEL 21. – BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID TEGENOVER DERDEN (gebouwen –tuin) – GLASBRAAK EN WATERSCHADE

De syndicus zal eveneens, voor rekening der mede-eigenaars, in de mate en voor het door de Algemene vergadering der mede-eigenaars bepaald bedrag, een verzekeringspolis afsluiten die de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars en hun personeel dekt voor ongevallen waarvan de eigenaars, de permanente bewoners en bezoekers of derden, welke ook de reden moge zijn, het slachtoffer zijn :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw;
- hetzij iedere andere onvoorziene oorzaak waarvan de verantwoordelijkheid ten laste van alle mede-eigenaars of van één van hen zou kunnen gelegd worden (het vallen van materialen, schoorstenen enzovoort...)

In het kader van de bepalingen van hierboven vermeld artikel 19 zal de syndicus eveneens een polis “glasbraak” afsluiten voor de gemeenschappelijke delen die er in het bijzonder aan blootgesteld zijn, alsook een polis “waterschade” om beschadigingen aan het gebouw te dekken die het gevolg zijn van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van leidingen van alle watertoestellen in het gebouw, met inbegrip van die van de centrale verwarming.

ARTIKEL 22. – VERZEKERING “ONGEVALLEN HUISBEWAARDER”

Tenslotte zal de syndicus een verzekering afsluiten om de plichten van de mede-eigenaars te dekken betreffende de ongevallen van de huisbewaarder, zijn helpers en in het algemeen van alle huispersoneel van het gebouw die werken voor rekening van de mede-eigenaars, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid die de mede-eigenaars en/of huurders en/of bewoners van het gebouw ten laste zouden kunnen komen als gevolg van onvoorzichtigheden van het personeel en dit in de beperking van hun diensten.

ARTIKEL 23. – VERPLICHTINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS INZAKE VERZEKERINGEN

De beslissingen met betrekking tot de bedragen der te verzekeren kapitalen voor de onderscheiden risico's, alsook inzake de bepalingen en voorwaarden der af te sluiten polissen, zullen door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars met de terzake vereiste meerderheid van stemmen goedgekeurd worden.

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

Wanneer een bijkomende polis verschuldigd is, uit hoofde van het gebruik van één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of van zijn huurder of van een bewoner van zijn appartement of meer in het algemene voor elke persoonlijke reden van één der mede-eigenaars, zal deze bijkomende premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 24. – RAMP

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uit hoofde van de polis geïnd worden door de syndicus, op last deze te deponeren in een bank of elders, in overeenstemming met de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Er dient noodzakelijk rekening gehouden te worden met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers, hun toegekend door de betreffende wetten, en het bovenstaande voorschrift zal hun geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal bijgevolg moeten gevraagd worden bij de vereffening van voornoemde schadevergoedingen.

ARTIKEL 25. – AANWENDING DER VERGOEDINGEN.

De aanwending der vergoedingen wordt geregeld als volgt :

A. Indien de ramp gedeeltelijk is (dus minder dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw van het totale complex) wordt de vergoeding door de Syndicus aangewend voor het herstel der geteisterde delen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Zo de vergoeding onvoldoende is om de herstelling te bekostigen, zal het supplement door de Syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens hun verhaal tegen dezen onder hen die voordeel zouden halen uit de heropbouw.

Indien de vergoeding hoger is dan de kosten van wederoprichting, komt het overschot tegoed aan de eigenaars pro rata hunner aandelen in de onverdeelde delen. Ditzelfde pro rata is toepasselijk voor wat betreft hun tussenkomst in het eventueel tekort.

B. Indien de ramp volledig is (of een gedeeltelijke ramp betreft van meer dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw) wordt de vergoeding gebruikt tot de heroprichting van het gebouw, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

In geval de vergoeding onvoldoende is vergeleken met de kosten van heropbouw, zal het tekort ten laste der eigenaars zijn in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen; dit bij te leggen tekort zal opeisbaar zijn binnen de drie maanden na datum van de Algemene Vergadering die de opleggen zal beslist hebben. Bij gebrek aan storting in handen van de Syndicus binnen de gestelde termijn, zullen de wettelijke intresten beginnen te lopen vanaf het verstrijken van de termijn en dit zonder ingebrekestelling.

De syndicus mag de werken slechts dan laten aanvangen, wanneer alle mede-eigenaars het verschuldigd bedrag op een speciale rekening van de syndicus te storten, vereffend zullen hebben.

In het algemeen, zullen bij ontoereikendheid der vergoedingen om het geheel in zijn vroegere staat te herstellen, de fondsen bij voorrang aangewend worden enerzijds, voor de ruwbouw die van belang is voor de stabiliteit van het gebouw teneinde aan elkeen toe te laten

zijn privaatieve werken uit te voeren en anderzijds, voor de werken van belang voor de gemeenschappelijke diensten.

In geval de algemene vergadering tot de heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars die in gebreke blijven de kosten van heropbouw te kwijten of die niet aan de stemming hebben deelgenomen of tegen die beslissing hebben gestemd, gehouden hun recht in het gebouw af te staan aan de overblijvende mede-eigenaars, of, indien niet allen dit verlangen, aan deze mede-eigenaars die het aanvragen.

Deze aanvraag zal per aangetekend schrijven aan de niet-instemmende mede-eigenaars gericht worden, binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag waarop het besluit tot wederopbouw door de Vergadering der mede-eigenaars zal zijn genomen. Een kopie van dit aangetekend schrijven zal ter informatie aan de syndicus verzonden worden. Nochtans, bij ontvangst van deze aangetekende brief zullen de mede-eigenaars die niet aan deze stemming deelgenomen hebben of die tegen de beslissing tot wederopbouw gestemd hebben, nog de mogelijkheid krijgen om zich bij deze beslissing aan te sluiten en dit door een aangetekend schrijven aan de syndicus binnen de achtenveertig uur.

Van de overdrachtsprijs der mede-eigenaars die in hun voornemen om niet herop te bouwen zouden volharden, zal een bedrag afgehouden worden dat gelijk is aan hun evenredig aandeel in het tekort dat voortvloeit uit de ontoereikende verzekering.

Zo de afstandsprijs niet vastgesteld wordt bij gemeen akkoord tussen de partijen, zal hij vastgesteld worden door twee deskundigen, aan te stellen door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gereede partij, met recht voor de deskundigen een derde deskundige aan te stellen als scheidsrechter; bij gebreke van akkoord nopens de keuze van de derde deskundige, zal deze aangesteld worden op dezelfde wijze als de twee eersten.

De afstandsprijs zal betaald worden, één derde contant, en de rest binnen het jaar na datum van de uitspraak der deskundigen, met intrest aan de wettelijke rentevoet.

Indien het gebouw niet wordt heropgericht, zal de verzekeringsvergoeding, en bij verkoop ervan ook de prijs van de grond en de vernielde of afgebrande gebouwen, verdeeld worden tussen de mede-eigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 26. – BIJZONDERE VERZEKERINGEN.

a) De mede-eigenaars die verfraaiingen aan hun privaatieve eigendom hebben doen uitvoeren, zullen deze op eigen kosten doen verzekeren; zij kunnen ze echter ook laten verzekeren bij de algemene polis, op last er de bijpremie van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars gehouden zijn tot tussenkomst in de kosten van deze bijpremie.

b) De mede-eigenaars die van oordeel zouden zijn dat, in tegenstelling met het oordeel der meerderheid, de algemene verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, hebben altijd het recht, een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij mits er alle premies en bijkomende lasten van te dragen.

In beide gevallen zullen enkel de belanghebbende eigenaars recht hebben op de meerdere vergoeding die zou toegekend worden ingevolge deze verzekering en zij zullen er in volle eigendom over beschikken.

Sectie III-Bis. – Vereniging van mede-eigenaars – Rechtsvorderingen –
Tegenstelbaarheid – Ontbinding.

ARTIKEL 26BIS. – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS –
RECHTSVORDERINGEN – TEGENSTELBAARHEID.

Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Bridge**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere 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 bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

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

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

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

3. 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 interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig artikel 577-10 § 4, tweede lid, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

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

5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige 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.

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

7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet 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 beslissingen neemt.

9. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke

kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

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

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

ARTIKEL 26TER. – ONTBINDING VAN DE VERENIGING.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden 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 niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar 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 overschrijving voorgeschreven door de wet.

Sectie IV. –

ARTIKEL 27-38.

Opgeheven.

ARTIKEL 39. – BOEKHOUDING.

Om de twaalf (12) maand legt de syndicus aan de mede-eigenaars zijn algemene rekening voor.

Aan de syndicus zal door de mede-eigenaars een provisie gestort worden, om hem toe te laten de gemiddelde gemene uitgaven voor een periode gelijk aan twaalf maanden (12) te vereffenen, zodat er rekening gehouden kan worden met de nodige tijd om de geschatte lasten van elk jaar in te zamelen.

Het bedrag van deze provisie zal eventueel ieder jaar herzien worden.

Ieder mede-eigenaar zal zijn bijdrage in deze jaarlijkse rekening dienen te vereffenen binnen de acht (8) dagen na verzending ervan.

De rekening van de syndicus zal op het einde van elk jaar afgesloten worden.

De syndicus zal de bijdrage van elke mede-eigenaar in deze jaarlijkse rekening bepalen.

De betaling van het saldo dient binnen de tien (10) dagen na verzending van de jaarlijkse rekening te geschieden.

Deze vergadering mag eveneens beslissen een reservekapitaal aan te leggen, zoals hierboven vermeld, om belangrijke herstellingswerken en vervangingen van toestellen te betalen. Zij zal eveneens beslissen over bijzonder beschikkingen, te nemen met het oog op het beheer van dit reservekapitaal.

Zo is de syndicus verplicht alle maatregelen te treffen om schuldvorderingen van de gezamenlijke mede-eigenaars te waarborgen.

Hij zal in naam van de mede-eigenaars verhaal hebben op alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke blijvende mede-eigenaar.

Alle verschuldigde sommen die onbetaald blijven na tien (10) dagen, zullen van rechtswege als strafbeding met twaalf procent (12%) vermeerderd worden, pro rata temporis. De verschuldigde sommen en alle andere schuldvorderingen blijven niettemin opeisbaar.

In dringende gevallen zal de syndicus die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor het vrijwaren van de belangen der mede-eigenaars, met de verplichting hiervan rekenschap te geven aan de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

In alle andere gevallen doet hij de Algemene Vergadering der mede-eigenaars tussenkomen, die beslist wat er te doen valt.

De syndicus heeft een contractueel en onherroepelijk mandaat om, zolang hij zijn functie bekleedt, de in gebreke blijvende eigenaar voor betaling te dagvaarden.

Indien het goed van de ingebreke blijvende in huur gegeven zou zijn, zal de syndicus het recht hebben om rechtstreeks van de huurder de huurgelden, ten belope van de aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde bedragen, te innen. Hiertoe wordt uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht door ieder toekomstige eigenaar gegeven.

In toepassing van deze bepalingen zal de huurder zich niet mogen verzetten tegen deze betalingen en zal hij tegenover zijn verhuurder geldig ontslagen zijn van de aan de syndicus gestorte bedragen.

Allen en iedere mede-eigenaar afzonderlijk erkennen uitdrukkelijk zich individueel bij deze procedure aan te sluiten en verklaren zich van nu af aan akkoord met deze delegatie, die de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen voor hen en hun huurders inhoudt.

Zo verbindt elke mede-eigenaar er zich toe de bepalingen van artikel 39 en onder andere deze delegatie van bevoegdheid op te nemen in de huurovereenkomsten die hij zich genoodzaakt zou zien voor één of ander privaat in het gebouw af te sluiten.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars in deze ingebrekestelling moeten voorzien en de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten moeten verschaffen.

Bij niet-naleving van betaling van een provisie of saldo van gemene kosten, zal de syndicus ambtshalve en zonder ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd zijn, om de meubels, toebehorend aan de in gebreke blijvende eigenaar of huurder, te verkopen en dit onder de vorm van gerechtelijke verkopeningen. Zo ook wordt hij onherroepelijk gemachtigd water en elektriciteit te laten afsluiten ten laste van de eigenaar of huurder die ingebreke blijft.

ARTIKEL 39BIS.

Opgeheven.

Sectie I. – Huisbewaarder.

ARTIKEL 40. – BENOEMING VAN DE HUISBEWAARDER – Plichten EN VERBODEN.

Op eventueel voorstel van de syndicus zal een huisbewaarder (man, vrouw of een huisgezin) gekozen worden door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, die dan zijn bezoldiging zal vaststellen.

De huisbewaarder zal op kosten van de gemeenschap gehuisvest worden en over water kunnen beschikken. Zijn elektriciteitsverbruik dient door hem met de Verdeelmaatschappij vereffend te worden, terwijl de mede-eigenaars in zijn verbruikskosten tussenkomen voor een maandelijks forfaitair bedrag dat door de algemene vergadering, op voorstel van de syndicus, bepaald wordt.

Hij zal aangeworven worden voor één maand of overeenkomstig alle desbetreffende wettelijke beschikkingen en hij zal ook door de syndicus, op instructie van de algemene vergadering, ontslagen kunnen worden.

In erg dringende gevallen zal de syndicus alle initiatieven nemen, eventueel met het akkoord van de raad van mede-eigendom, om in de vervanging van de ontslagen of in gebreke blijvende huisbewaarder te voorzien.

Uitzonderlijk zal de comparante, die in de basisakte verschijnt, de eventueel eerste huisbewaarder benoemen en zijn bezoldiging vaststellen.

De dienst van de huisbewaarder zal alles omvatten wat gebruikelijk is in de goed onderhoud gebouwen.

Hij zal onder meer :

1* de gemeenschappelijke plaatsen, de uitgangen, stoepen, toegang en doornit naar de garageboxen in perfecte staat van zuiverheid moeten houden.

2* het vuilnis wegruimen

3* de toegangsdeuren op het hem aangeduide uur sluiten

4* de verwarming en het warmwaterniveau nagaan en onderhouden

5* de kleine onderhoudsherstellingen uitvoeren

6* alle nodige voorzorgsmaatregelen nemen om de meters, leidingen en, in het algemeen, alle andere installaties waarvoor hij instaat en waarvan hij het onderhoud verzorgt, tegen vorst en ongevallen te beschermen

7* de syndicus zonder uitstel moeten verwittigen van elk ongeval dat zich zou kunnen voordoen en dat schade aan het gebouw zou kunnen berokkenen en van elke beschadiging of van elk ongeval waarvan hij kennis zou hebben, opdat onmiddellijk alle maatregelen zouden kunnen genomen worden

8* in het algemeen alle instructies van de syndicus opvolgen voor de algemene diensten van het gebouw

9* indachtig zijn dat het hem ten strengste verboden is, privatieven te verhuren voor rekening van de eigenaar of van derden.

De huisbewaarder zal zijn taak vervullen met alle welwillendheid ten opzichte van de mede-eigenaars. Gedurende de normale diensturen zal hij op geen enkel ogenblik de huisbewaringsruimte mogen verlaten, zodat hij steeds onmiddellijk de telefonische oproepen die eventueel van de privatieven komen, evenals andere beloproepen, zou kunnen beantwoorden; de normale diensturen zullen door de syndicus vastgesteld worden.

De huisbewaarder zal zich niet mogen laten vervangen, zelfs niet gedurende de periode van het betaald verlof, zonder dat zijn vervanger aan de syndicus voorgesteld werd en door deze aangenomen is. De aan de vervanger toe te kennen vergoeding zal door de syndicus bepaald worden.

De uitgaven die voor het onderhoud van het gebouw gedaan worden, zoals de aankoop van bezems en dergelijke meer, zullen slechts mogen gebeuren na advies van de syndicus, die deze uitgaven, op overlegging van de facturen, onmiddellijk zal betalen.

Alle lasten die de aanwezigheid van de huisbewaarder en van zijn eventuele helpers voor de dienst van het onroerend goed met zich meebrengt, maken deel uit van de gemeenschappelijke lasten en worden als dusdanig verdeeld.

Het is de huisbewaarder uitdrukkelijk verboden, op straf van afdanking, andere werken dan diegene die de algemene dienst van het onroerend goed betreffen, zoals hierboven beschreven is, uit te voeren.

De eventuele echtgeno(o)t(e) van de huisbewaarder mag in het onroerend goed geen enkel beroep of ambacht die vreemd is aan de dienst van het onroerend goed, uitoefenen, maar hij (zij) is wel vrij voor de eigenaars werken uit te voeren als uurloner.

De syndicus beslist, met het akkoord van de algemene vergadering, of de huisbewaarder zich moet laten bijstaan door één of meerdere helpers voor het volbrengen van zijn taak, en onder welke voorwaarden dit moet gebeuren.

Ingeval de huisbewaarder gehouden is, de pakjes en boodschappen die aan het adres der betrekkers van het gebouw gericht zijn, aan te nemen en ze te hunner beschikking te stellen, mag hij nochtans geen pakjes en/of boodschappen aanvaarden die een voorschot in speciën vereisen.

Het is de huisbewaarder eveneens streng verboden, colli's, brieven, verzendingen, pakjes enzovoort... die een voorafgaandelijke kwijting van de mede-eigenaars vereisen, voor deze laatsten ter bewaring, zelfs voorlopig, te aanvaarden. Deze kwijting kan slechts door de geadresseerde geldig gegeven worden.

Indien de huisbewaarder dit verbod overtreedt, zal hij persoonlijk en hij alleen verantwoordelijk zijn voor de gevolgen die hieruit eventueel zouden kunnen voortvloeien.

In dezelfde gedachtegang wijzen de mede-eigenaars en de syndicus alle verantwoordelijkheid af, in geval de huisbewaarder sleutels, die aan de eigenaars, huurders en/of betrekkers toebehoren, ter bewaring zou aannemen. Hij zou in dit geval ten strikt persoonlijke en ten privé-titel handelen, buiten iedere tussenkomst van de mede-eigenaars of van de syndicus, ten welke titel ook.

ARTIKEL 41-47. –

Overgeheveld naar het reglement van interne orde.