

Iedere medeëigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

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

Artikel 31. Schadegeval

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

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

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

Artikel 32. De aanwending van de schadevergoedingen

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld :

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

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

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

B. Indien het schadegeval totaal is, of gedeeltelijk ten belope

van meer dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan wordt de schadevergoeding aangewend voor de wederopbouw van het gebouw, tenzij een algemene vergadering van de medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

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

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

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

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de medeëigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het gebouw, aan de andere medeëigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze medeëigenaars die erom vragen.

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

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

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

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

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

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

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

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het gebouw, brengt op zich, niet de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars met zich mede. Wordt het gebouw niet wederopgebouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild.³

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

Artikel 33. Over de bijzondere verzekeringen.

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

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

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

Artikel 34 Vernietiging van het in verval geraakt gebouw. Einde van de onverdeeldheid.

In geval een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw, om welke reden ook, vreemd aan een schadegeval gedekt door de verzekering, of nog in de veronderstelling dat het gebouw,

namelijk door ouderdom, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren, en dat omwille van tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de medeëigenaars erin bestaat, het gebouw af te breken en weder op te bouwen of te verkopen, behoort het de algemene vergadering van medeëigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars en eventueel over de verkoop zonder meer, van het gebouw in zijn geheel.

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

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

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

TITEL III REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 35. Draagwijdte - Wijzigingen.

Tussen de medeëigenaars wordt een reglement van orde vastgelegd, dat hen en hun rechthebbenden bindt.

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

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

Het reglement van orde is tegenstelbaar volgens de modaliteiten vermeld hierboven. Iedere bepaling van het reglement van orde is rechtstreeks tegenstelbaar door hen aan wie zij tegenstelbaar is.

Sectie I Syndicus

Artikel 36. Aanstelling van de syndicus.

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

aanstelling in huidige statuten.

De algemene vergadering kan de syndicus kiezen onder de al dan niet medeëigenaars.

Artikel 37. Bevoegdheden van de syndicus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 38. Mandaat van de syndicus.

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

Artikel 39 Boekhouding

A. Provisies voor de gemeenschappelijke lasten.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven van de medeëigendom, zal iedere eigenaar van een privaatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de over een periode van twaalf maanden geschatte uitgaven in functie van het aantal aandelen die hij bezit de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de verschillende privaatieve elementen dit alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus de permanente provisie aan te passen in

functie van de evolutie van de kosten, en, teneinde, in ieder geval, een waarborg te vormen voor voormelde periode van twaalf maanden.

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

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

Bij de berening van de provisie houdt de syndicus rekening met de beperkingen opgenomen in artikel 18 ten aanzien van de eigenaars van de winkelruimten.

B. Betaling van de gemeenschappelijke lasten.

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

De medeëigenaar die na de termijn van dertig dagen, in gebreke blijft te betalen, wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een boete opgelegd van drie euro per dag vertraging vanaf het verstrijken van voormelde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schade en interessen.

De medeëigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling van de syndicus en evenmin de hierboven vermelde boetes vereffenen, kunnen gerechtelijk worden aangesproken door de syndicus, volgens de voorschriften van artikel 577-8 §4, 6° van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus kan daarenboven van de medeëigenaar, een bijkomend bedrag opeisen van tien euro bij eerste herinnering, vijftig euro, vijftig euro bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van honderd vijftig euro dossierkosten voor elk geschil dat aan een advocaat wordt overgemaakt te dien einde staat het de syndicus (vrij) een verzekering voor juridische bescherming te onderschrijven om zich in te dekken tegen geschillen die ontstaan tussen de vereniging van medeëigenaars en één van hen.

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

C. Inning van de gemeenschappelijke lasten.

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

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

Boet: 3 € /dag

by eerste herinnering

- 1 -

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

b) de ingebreke blijvende medeëigenaars te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen.

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

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

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

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

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

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

D. Jaarlijkse rekeningen van de syndicus.

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

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

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

De medeëigenaars melden onmiddellijk aan de voorzitter van de raad van beheer en aan de syndicus, de fouten die zij in de rekeningen hebben opgemerkt.

De vergadering van medeëigenaars kan bij absolute meerderheid van stemmen, over alle wijzigingen aan het systeem

van de boekhouding zoals hierboven bepaald, beslissen.

Sectie II Uiterlijke aspecten.

Artikel 40. Schoonmaak.

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

Artikel 41. Onderhoud en uitzicht.

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

Wanneer de kopers willen overgaan tot het plaatsen :

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

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

De medeëigenaars en bewoners mogen aan de vensters, gevels en balcon, noch uithangborden, noch publiciteit, vliegenraam, linnen of welke andere voorwerpen ook hangen, noch vuilnisbakken laten liggen. De winkels mogen de nodige publiciteit aanbrengen doch voor zover deze publiciteit het laag niveau van de vensters van de eerste verdieping niet overschrijdt.

Sectie III Inwendige orde.

Artikel 42. Dienst van het water.

Het abonnement voor water voor de gemeenschappelijke gedeelten wordt door de syndicus onderschreven.

Artikel 43. Uitzicht - Rust.

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de halls, de trappen, de overlopen, de uitgangen, de toegangen moeten ten allen tijde worden vrijgehouden.

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

In de privatieve gedeelten, is iedere medeëigenaar vrij, op eigen risico en gevaar, naar zijn goeddunken werken uit te voeren

of te laten uitvoeren. Deze werken mogen geen schade toebrengen of de onmiddellijke geburen of andere medeëigenaars hinderen of nog de stevigheid, de goede staat of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen.

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

De bewoners moeten de daarvoor geëigende huishoudelijke toestellen aanwenden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sectie IV Moraliteit - Rust - Bestemming van de ruimten.

Artikel 45. Wijze van bewoning

a) Algemeenheden

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

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

Er mag geen abnormaal gerucht worden gemaakt.

De bewoners dienen er zich aan te houden dat de werking van deze toestellen niet hinderlijk wordt voor de bewoners van het gebouw.

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

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

De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning. De winkelruimten zijn uitsluitend bestemd voor handels die de andere bewoners niet kunnen storen, om reden van lawaai buiten de wettelijke periodes, reuk of gevaar.

b) Overdracht van de verplichtingen

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

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

c) Verhuring

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

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

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

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

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

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

Artikel 46. Publiciteit

Het is verboden, tenzij mits bijzondere toelating vanwege de algemene vergadering van medeëigenaars, op het gebouw publiciteit aan te brengen met uitzondering van de publiciteit aangebracht door de winkels conform artikel 41 hierboven.

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

Artikel 47. Verbodsbepalingen

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

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

Artikel 48. Diversen.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten zich schikken naar alle verplichtingen van stad, politie en wegenis.

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

Artikel 49. Verwarming

Ieder appartement heeft een verwarmingssysteem dienend tot zijn verwarming.

Sectie VI Liften

Artikel 50. Verdeling van de kosten van de lift.

De lift die het gebouw bedient wordt aanzien als gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat voor wat betreft de werking- en onderhoudskosten, de herstellingen of vernieuwingen van gelijk welke lift en zijn onderdelen, het aandeel van elke privatieve kavel in gezegde lasten overeen zal stemmen met de verdeling in duizendsten, zoals bepaald in huidige statuten, alleen tussen de eigenaars van appartementen met uitsluiting van de eigenaars van de winkelruimten die niet in gezegde kosten zullen deelnemen.

Sectie VII Geschillen

Artikel 51 .Het oplossen van de geschillen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. Bewaring en verspreiding van de documenten.

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

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

Artikel 53. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek.

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

Laatste bepalingen

Overschrijving op het hypotheekkantoor.

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

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van huidige, doet de verschijner keuze van woonst op het hierboven aangeduid adres van zijn gevolmachtigde.

Verklaring

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Schaarbeek.

Datum alsboven.

En na integrale lezing en toelichting, heeft de verschijner met mij, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Schaarbeek 1° kantoor 12 blad 1 verzending
de 17-2-2005 Boek 41 blad 18 vak 11

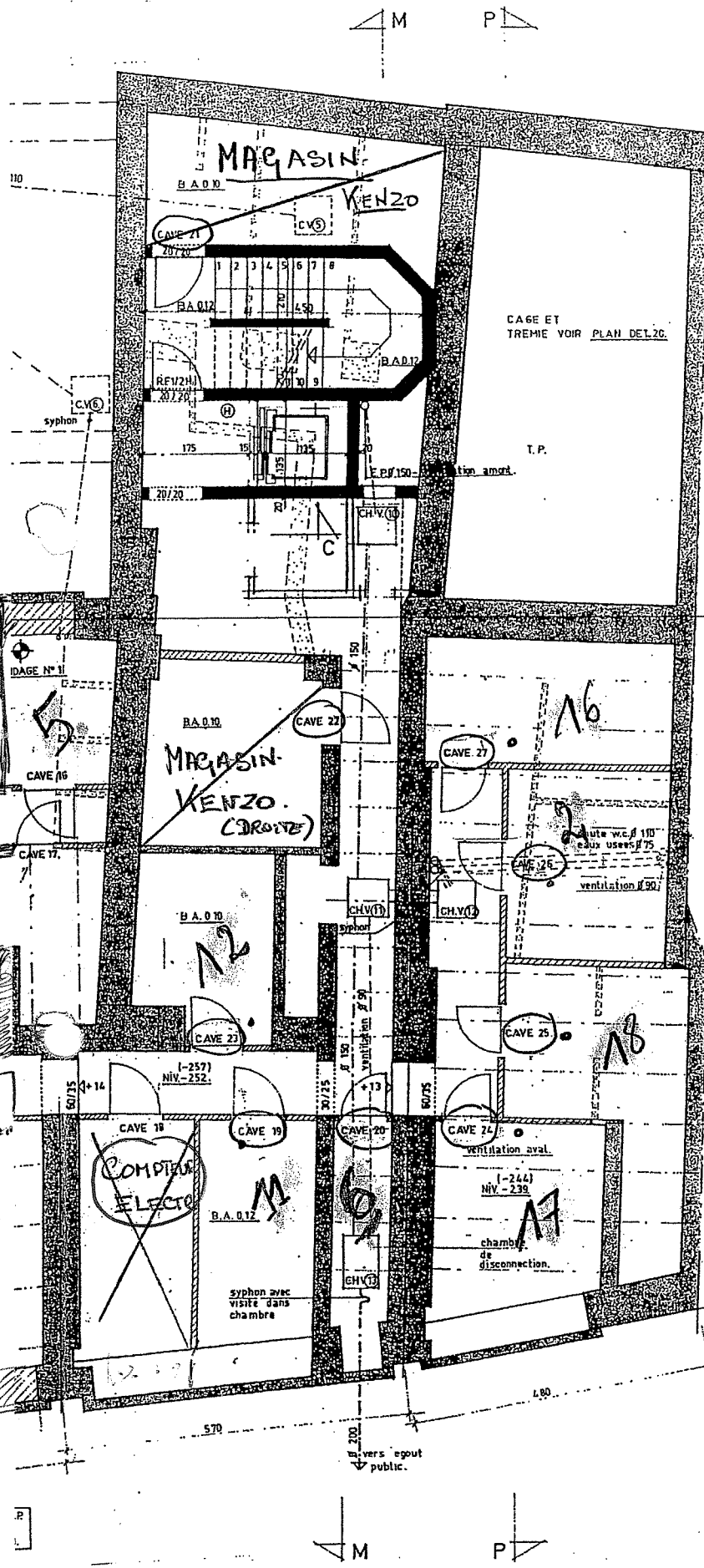
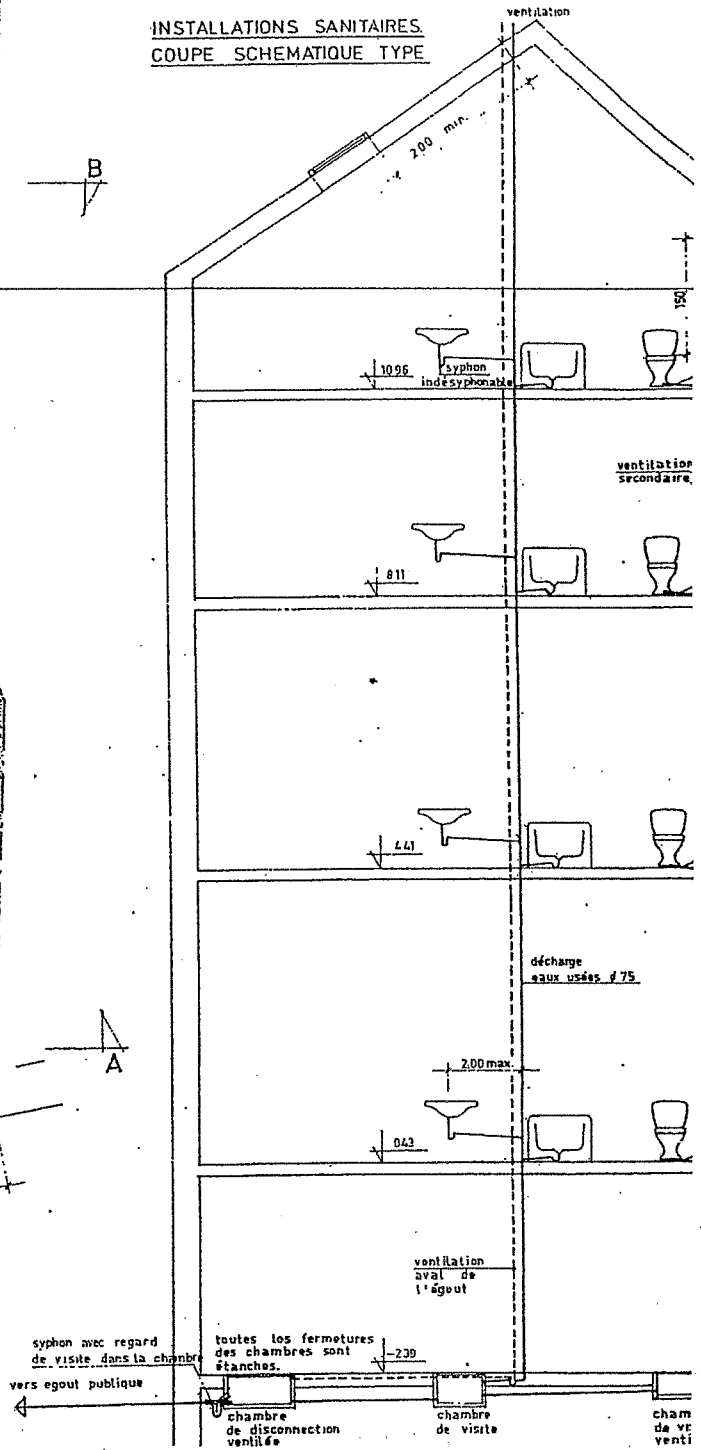
Ontvangen : 25 € De Ontvanger (getekend) J. MODAVE

objet betail	PLAN DES SOUS-SOLS. SCHEMA DES CANALISATIONS.	PAB-02
ouvrage bouwewerk	TRANSFORMATIONS D'IMMEUBLES RUE DE NAMUR, N° 36-38/40-42-44-46, 1000 BRUXELLES	186.MIZ.
maître de l'ouvrage opdrachtgever	SPRL S.D.I.C. RUE BARA, 101a - 1070 BRUXELLES.	
architectes architecten	ARCHITECTES ET URBANISTES ASSOCIES AUA 27 a rue de l'Abbaye 8-1060 Bruxelles 848.81.81 27 a Abdijstraat 8-1060 Brussel 848.81.82	
entrepreneur aannemer		

Ⓒ APPEL D'OFFRE
Ⓔ EGOUTTAGE

* VOIR NOTES SUR PLAN PAB 04.

**INSTALLATIONS SANITAIRES.
COUPE SCHEMATIQUE TYPE**



42

