

**REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
VME DE HERTOOG
KBO 0823.736.668**

HOOFDSTUK 1: Aanduiding en splitsing van het gebouw.

Artikel 1.01.- Aanduiding van het gebouw.

Het gebouw is gelegen te Heverlee, Hertogstraat en zal de huisnummers honderd vijftien en honderd zeventien dragen met een zijgevel, langs de zijde van de openbare weg, van vijftien meter op een perceel grond dat een oppervlakte heeft volgens meting van twintig are zeventienveertig centiare en een voorgevel aan de Hertogstraat van achtendertig meter. De grond is kadastraal gekend onder de sectie F nummer 51 W/deel.

Artikel 1.02.- Beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw.

1. Het gebouw is gesplitst in zestig kavels die samengesteld zijn als volgt

A. Woonappartementen.

In totaal dertig woonappartementen, waarvan twintig van het type A, B en C, (allen identiek) en tien van het type D afgebeeld op het plan, Dossier 154, nummer 24.

Deze woonappartementen worden gemerkt als volgt:

een eerste getal geeft het huisnummer aan als volgt:

- ° Nummer 155 voor de appartementen met inkomhall die dichtst bij de Hertogstraat gelegen is
- ° Nummer 157 voor de appartementen met inkomhall die verst van de Hertogstraat, gelegen is

het tweede getal geeft de verdieping aan :

één voor de eerste verdieping en zo verder tot en met vijf voor de vijfde verdieping;

derde getal geeft het nummer van het appartement aan als volgt :

a. In het gebouw dat het huisnummer 155 zal dragen, wordt :

- het appartement van type D nummer 1 genummerd;
- het appartement van type C nummer 2 genummerd;
- het appartement van type B nummer 3 genummerd;

b. In het gebouw dat het huisnummer 157 zal dragen, wordt

- het appartement van type C nummer 1 genummerd;
- het appartement van type D nummer 2 genummerd;
- het appartement van type A nummer 3 genummerd;

Voorbeeld : het appartement in blok nummer 155 type C, tweede verdieping zal volgend nummer krijgen 155/2.2.

De twintig appartementen van het type A, B en C zijn allen identiek en gelegen aan de uiterste linker- en rechterzijde van het gebouw, telkens een vooraan en een achteraan, hetzij vier per verdieping en zijn als volgt samengesteld.: inkomhall, keuken met terras, woonkamer, twee

slaapkamers, nachthall, badkamer en water-closet en ieder tweehonderd vijfendertig tien duizendsten in de gemeenschappelijke delen : 235/10.000.

De tien appartementen van het type D zijn alle identiek en gelegen naast elkaar midden het gebouw, hetzij telkens twee per verdieping en zijn als volgt samengesteld: inkomhall, keuken met terras, woonkamer met terras, drie slaapkamers, badkamer, wc, sas met toegang tot badkamer, wc en slaapkamer drie, sas met toegang tot slaapkamer een, en ieder driehonderd zesenvijftig tienduizendsten in de gemene delen : 356/10.000

B. Garages.

In totaal dertig garages waarvan achttien gelegen op het gelijkvloers , genummerd van een tot en met achttien, zoals afgebeeld op het plan, dossier 154 nummer 23, en twaalf bovengrondse garages, gelegen aan de westzijde van de grond, genummerd van negentien tot en met dertig, zoals afgebeeld op het plan, .dossier 154 nummer 22 en ieder achtenvijftig tienduizendsten in de gemene delen : 58/10.000

Totaal der aandelen van de gemeenschappelijke delen :

Appartementen type A B en C : twintigmaal tweehonderd vijfendertig is vierduizend zevenhonderd.

Appartementen type D: tien maal driehonderd zesenvijftig is drieduizend vijfhonderd zestig.

Garages : dertig maal achtenvijftig is duizend zevenhonderd veertig.

Hetzij in totaal : tienduizend/tienduizendsten.

Het gebouw omvat de hierna te noemen gemeenschappelijke ruimten :

a) op het niveau gelijkvloers (plan 154/23) :

- twee inkomhallen, twee trappenhuizen, twee liften, een hoogspanningscabine, een lokaal met de elektriciteitstellers, een lokaal voor berging, de stookplaats voor centrale verwarming, twee bergplaatsen, twee bergplaatsen met uitgang naar achter.

b)op de verdiepingen (plan 154/24)

- trappenhuis en lift.

c)op de dakverdieping (plan 154/25)

de liftmachinekamer, de trappenhuizen, de trekregelaars.

Artikel 1.03.- Plans.

Het perceel waarop het gebouw is opgericht heeft een oppervlakte van twintig aren zevenenveertig centiares luidens het plan opgemaakt door de heer Ignace Van Dormael,- meetkundige schatter van onroerende goederen te Heverlee, de drieëntwintigste november negentienhonderd zeventig.

Het flatgebouw is uitgelegd in de plans tweeëntwintig tot en met negenentwintig van dossier 154, in datum van vijf januari negentienhonderd zeventig, plan dertig van dossier 154, in datum van zeven maart negentienhonderd zeventig en een inplantingsplan van september negentienhonderd zeventig, alle opgemaakt door de architecten Antoon Elsen, Jan Ketelaer, Rene Feyfer en Oswald Steenhoudt, te Leuven. Bedoelde plans worden aan deze akte gehecht, na ondertekening door partijen.

Artikel 1.04 Zakenrechtelijk statuut.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavige reglement, wordt het gebouw beheerd door de beschikkingen van artikel 577-9 e.v. van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom. De kavels waaruit het gebouw samengesteld is, zijn vatbaar voor alleen-eigendom. In ieder kavel is begrepen, als bijzaak, een onverdeeld aandeel van de delen van het gebouw bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waartoe zij behoren.

ARTIKEL 1.05.- Beheer van het gebouw.

De beheerder waarvan verder sprake zal gekozen worden door de algemene vergadering der eigenaars.

HOOFDSTUK 2: Gedeelten in privé-eigendom en gedeelten in gemeenschap.

Sectie I.- Gedeelten in privé-eigendom.

Artikel 2.01.- Beginsel.

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

ARTIKEL 2.02.- Privé-delen.

Zijn privaat, namelijk de hieronder opgesomde zaken

1. De elementen waaruit de kavels en hun privaat toebehoren samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de venster begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der terrassen en balkons;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren binnen de privéruimten op de gelijkvloerse verdieping en op het garageniveau;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de apparaten van parlofoon en van deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindend namelijk :

- de installaties van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingangsdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen; behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

Sectie 2.- Gedeelten in gemeenschap.

Artikel 2.03.- Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde erven.

Artikel 2.04.- Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk, onder meer de hieronder opgesomde zaken

1. Zaken in algemene onverdeeldheid tussen al de eigenaars, zonder onderscheid zoals

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten;
 - de dragende muren: het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
 - de gelijkvloerse verdieping buiten de garages;
 - de bekleding en de versiering van de gevels, de ruwbouw van de balkons en terrassen evenals de borstweringen;
 - de leuning en het traliwerk;
 - de schoorsteenpijpen;
 - de gewelven;
 - het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
 - het buizenet der riolering en de putten;
 - de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
 - de parlofoon, de deuropener, de bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- in het algemeen al de delen van het flatgebouw die ten gebruiken van al de erven zijn.
In voornoemde zaken zijn de eigenaars gerechtigd in de verhouding die in artikel 1.02 is aangegeven.

2. Zaken in particuliere onverdeeldheid tussen verschillende eigenaars

- de centrale verwarming;
- de lift;

In voornoemde zaken zijn de eigenaars van de woonappartementen gerechtigd in de verhouding die in artikel 1.02 is aangegeven.

3. Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven. De muren die twee kavels scheiden voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

4. De aandelen van gemeenschap vastgesteld in artikel 1.02 zijn definitief bepaald naar de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben.

Wijziging hiervan is niet toegelaten, onder voorbehoud van de wettelijke bepalingen.

HOOFDSTUK 3: Rechten en verplichtingen betreffende privatieve en de gemeenschappelijke zaken.

Sectie I.- Privatieve zaken.

Artikel 3.01.- Beginselen.

De eigenaars zijn gerechtigd in beschikking en genot van hun onderscheidene kavels binnen de door de wet en het huidig reglement gevestigde grenzen.

Artikel 3.02.- Onderverdeling van kavel.

Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels onder te verdelen en een deel, zelfs aan een medegerechtigder, af te staan.

Het verbod van afstand geldt niet voor de garages welke vrij afgestaan kunnen worden.

Artikel 3.03.-Samenvoeging.

Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten mits naleving van het in artikel 3.05 bepaalde.

Artikel-3.04.- Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

1. De eigenaars zijn niet bevoegd om aan privatieve elementen- die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van uit de gemeenschappelijke ruimte, enige verandering aan te brengen. Hierbij worden onder meer bedoeld: de ramen van de vensters, de vensterruiten, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels over het gemeenschappelijk trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen.

2. De onderhoudswerkzaamheden betreffende de door paragrafen één en twee vermelde elementen, geschieden overeenkomstig de beschikkingen van artikel 3.05.

3. De naam- en beroepsplaten van de huisgenoten, aangebracht op de deuren die tot de kavels toegang verlenen, dienen aan de voorschriften van de algemene vergadering te beantwoorden.

4. Aan de vensters mogen enkel vitrages en blinden aangebracht worden waarvan het model en het type door de algemene vergadering goedgekeurd werden en enkel door tussenkomst van de beheerder.

Artikel 3.05.- Werken aan de privé-delen.

1. De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun kavels of toebehoren, hetzij aan privatieve hulpzaken, werken uit te voeren die de hechtheid of het esthetisch uiterlijk van het gebouw betreffen, zonder de beheerder hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plans voor te leggen. Het advies van de architect van het gebouw dient onverwijld door de beheerder ingewonnen te worden.

De raad van mede-eigendom mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemde architect onderwerpen wiens honoraria voor rekening zijn van de belanghebbende eigenaar. Op de eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten, voor de schade die uit de uitvoering der werken kan voortvloeien.

Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan voor het uitbrengen van het advies van de architect, of ten minste voor een termijn van veertien dagen te rekenen van de dag van voorlegging der plans aan de beheerder.

2. Wanneer de privé- of de gemeenschappelijke zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel vloeit, is de beheerder gerechtigd om, op kosten van de nalatige eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan de door de vergadering gekozen ondernemers, bedoeld bij artikel 3.13.

Artikel 3.06.- Verhuring,

1. Verhuring van de woonappartementen kan enkel ten voordele van eerbare en solvabele personen geschieden. Dit geldt eveneens in geval van onderhuur of afstand van huur.

2. De letterlijke tekst van artikel 3.06 tot en met 3.10 dient in alle huurcontracten van kavels opgenomen, of er aangehecht te worden.

Aan de huurders van kavels moet de naleving worden opgelegd van bedoelde artikels en van de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, wanneer deze de huurders aanbelangen.

3. De eigenaars verbinden zich de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico en hun verantwoordelijkheid jegens de huisgenoten en de burens, voldoende te verzekeren.

4. Volmacht wordt hierbij door de eigenaars verleend aan de beheerder om de huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van onderhavig reglement, verder van de voor schriften en besluiten van de algemene vergadering die hen aanbelangen.

Artikel 3.07.-Wijze van gebruik.

De woonappartementen zijn uitsluitend voor de bewoning bestemd.

Een beroep mag er uitgeoefend worden, mits toelating van de algemene vergadering.

Artikel 3.08.- Veiligheid.

Gas, elektriciteit- en waterleidingen dienen aan de normen te beantwoorden opgelegd door de desbetreffende instellingen.

Artikel 3.09.- Rust.

1. De huisgenoten moeten hun kavels op burgerlijke wijze bewonen. Zij moeten zich van elke luidruchtigheid onthouden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radioapparaten is toegelaten voor zover ze de andere eigenaars niet storen.

Zijn niet toegelaten de motoren die niet bestemd zijn tot het bedienen van huishoudelijke apparaten, het uitoefenen van een goedgekeurd beroep.

Alle maatregelen ter bestrijding van stoornissen dienen door de gebruikers van apparaten genomen te worden, onder meer de uitrusting van de elektrische apparaten tegen de parasieten.

2. Dieren worden slechts toegelaten wanneer zij niet hinderlijk zijn voor de huisgenoten.

Sectie 2.- Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 3.11.- Beginselen.

Aan de gemeenschappelijke zaken mag op generlei wijze door een huisgenoot geraakt worden, buiten hetgeen in dit reglement hieromtrent is voorzien.

Ieder der eigenaars mag van het gemeenschappelijk goed volgens zijn bestemming gebruik maken, mits geen hinder wordt toegebracht aan de rechten van zijn huisgenoten.

Druisen tegen voormelde beginselen in, alle daden waardoor gemeenschappelijke ruimten door toedoen van een eigenaar belemmerd worden (onnodig verblijf van voorwerpen en tuigen, uitvoering van huishoudelijke werken).

In de mate dat het de bewoners van het gebouw kan hinderen worden de uitvoering der huishoudelijke werken, de bestellingen van leveranciers en andere ten behoeve van de eigenaars

noodzakelijke bedrijvigheden onderworpen aan de regelingen vervat in het huishoudelijk reglement.

Artikel 3.12. Veranderingen aan de gemeenschappelijke zaak.

Bij afwijking van hetgeen in het vorig artikel wordt bedongen, zijn de eigenaars bevoegd om onder hun verantwoordelijkheid omtrent de gemeenschappelijke elementen die zich binnen hun respectieve kavels bevinden zodanige schikkingen te nemen die slechts als gewone veranderingen kunnen gelden.

Artikel 3.13.- Onderhouds- en herstellingswerkzaamheden.

1. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen benevens van de in artikel 3.04, paragrafen één en twee, bedoelde privé-elementen, worden door de zorgen van de gemeenschap uitgevoerd, onder toezicht van de beheerder.
2. Bij de eerste te houden algemene vergadering, worden door de eigenaars gekozen de architecten van het gebouw, verder de verschillende vaklieden waarop zo nodig een beroep wordt gedaan.
3. De door de uitvoering van de bovenvermelde werken toegebrachte stoornis wordt zonder vergoeding door ieder eigenaar gedoogd, mits de werken rechtsgeldig door de AV worden beslist.

Artikel 3.14.- Uiterlijk van het gebouw.

1. Het aanbrengen van berichten van verkoop of verhuring van de onderscheidene kavels, behoeft te geschieden in overeenstemming met de beslissingen van de algemene vergadering. Door deze worden bepaald de plaats waar de berichten dienen aangebracht, hun model en maximum grootte.
2. In de gemeenschappelijke hal, moeten gemeenschappelijke panelen geplaatst worden dienende voor het aanbrengen van de respectieve naamborden van de huisgenoten. De naamborden mogen enkel de naam, het beroep, de etage de ontvangdagen en -uren vermelden.
Naamborden moeten eveneens geplaatst worden in de liftkooi. Het model dezer borden wordt door de algemene vergadering bepaald.

Artikel 3.15.- Schade door de eigenaars veroorzaakt. Indien schade aan de persoon of aan de zaak van een eigenaar toegebracht wordt door een door de gemeenschap aangestelde persoon, of door een gemeenschappelijke zaak, valt de herstelling van de schade ten laste van de eigenaars met inbegrip van het slachtoffer, ieder naar verhouding van zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 3.16.- Verhaal tussen eigenaars.

Verhaal in rechte is aan de algemene vergadering voorbehouden

- a) om een eigenaar tot naleving van het charter van het gebouw te dwingen;
- b) om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

In bovengenoemde gevallen is de eigenaar gerechtigd om afzonderlijk op te treden mocht de algemene vergadering verzuimen de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van de klacht die hij aan de beheerder bij ter post aangetekende brief heeft toegezonden.

HOOFDSTUK 4: Gemeenschappelijke lasten en inkomsten..

Sectie I.- Lasten.

Artikel 4.01.- Opsomming der lasten.

Tot de gemeenschappelijke schulden, kosten en lasten worden gerekend onder meer die welke gemaakt zijn

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout: de assurantie-premies in verband met de gemene zaken of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd;

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een huisgenoot toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de eigenaars te worden bijgedragen in de hierna bepaalde verhoudingen.

Artikel 4.02.- Verdeling van de lasten van de algemene onverdeeldheid.

Behoudens het in de volgende artikels bepaalde, dient in de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen door alle eigenaars te worden bijgedragen naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke zaken, zoals vastgesteld in artikel 1.02.

Artikel 4.03.- Lasten van de particuliere onverdeeldheden.

Tot de schulden, kosten en lasten van de particuliere onverdeeldheden worden respectievelijk gerekend die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, herstelling en de vernieuwing

a) van de centrale verwarming;

b) van de liftinstallatie;

In deze schulden, kosten en lasten dient door de belanghebbende eigenaren te worden bijgedragen in de verhouding aangeduid door artikel 1.02.

Artikel 4.04.- Verdeling van de particuliere lasten.

1. Het onderhoud van de bedrijfskosten van de centrale verwarming en de lift rusten uitsluitend op de eigenaars van de woonappartementen naar verhouding van hun respectieve aandelen der gemeenschappelijke zaken, zoals aangeduid in artikel 1.02.

Artikel 4.05. Voldoening der gemeenschappelijke lasten.

Ter bestrijding van de gewone uitgaven is de beheerder gemachtigd maandelijks een voorschot van de eigenaars te vorderen waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Jaarlijks wordt de rekening van de gewone uitgaven opgemaakt en ieder eigenaar verzocht zijn aandeel hiervan te voldoen, binnen de veertien dagen van het toezenden van de rekening.

Aanpassing van de provisie is steeds mogelijk.

De betaling der rekeningen heeft de goedkeuring hiervan niet voor gevolg hierover beslist eigenmachtig de algemene vergadering.

Artikel 4.06.- Onverdeeldheid, vruchtgebruik van kavel.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars, of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel hoofdelijk ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking op de kavel verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap van eigenaars.

Artikel 4.07:- Overdracht van kavels.

1. Van iedere overdracht van kavel wegens overlijden moet door de verkrijgers binnen de twee maand van het overlijden kennis worden gegeven aan de beheerder door middel van een door de notaris-vereffenaar afgeleverd attest.

Houdt de onverdeeldheid-van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie dient, binnen de maand, de beheerder in kennis hiervan te worden gesteld bij wege van een door de notaris vereffenaar opgestelde verklaring inhoudende de naam, voornamen, beroep, domicilie van de nieuwe eigenaar, datum van overdracht en van ingenottreding. Voorgaande beschikking is van toepassing bij overdracht wegens een particulier legaat.

2. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, 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 overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor 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;

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 overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 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 kapitaalinbreng 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 verkrijger.

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 effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng 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 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 niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

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

Artikel 4.08.- Dwangmiddelen.

Indien de eigenaars meer dan veertien dagen na de toezending van de beheerder van een waarschuwing bij een ter post of per bode aangetekende brief in gebreke blijven de voorschotbijdragen of de aandelen-in de gemeenschappelijke schulden te voldoen, is de beheerder bevoegd tot de hierna te noemen dwangmiddelen over te gaan.

Voor het uitvoeren van dwangmiddelen moet de beheerder door de raad van mede-eigendom of door de voorzitter van de vergadering gemachtigd zijn. Ten aanzien van de rechtbanken behoeft echter van deze machtiging geen bewijs te worden geleverd.

2. Per invordering van de gemeenschappelijke schulden, beschikt de beheerder over de volgende middelen :

a) de nalatige eigenaar te dagvaarden;

b) ten gepaste bedrage alle aan de nalatige eigenaar toekomende huurprijzen zelf te ontvangen.

Te dien einde worden hierbij door de eigenaars de hun gebeurlijk toekomende huurprijzen onherroepelijk aan de beheerder gedelegeerd voor het geval zij in gebreke zouden verkeren.

Ten aanzien van de nalatige eigenaar geldt de kwitantie door de beheerder aan de huurder verleend;

c) de schuld van de nalatige eigenaar pondspondsgewijs van die eigenaars te vorderen op dewelken de verplichting rust een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen:

3. Over al de door de beheerder ten voordele van de gemeenschap gevorderde bijdragen is van rechtswege een rente verschuldigd van zeven procent per jaar vrij van alle taxes en afhoudingen te rekenen van de dag van toezending van de in paragraaf één bedoelde aangetekende brief.

4. Bij wijze van vooraf bepaalde schadevergoeding zijn de nalatige eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kosten door de gemeenschap betaald voor juridische bijstand onverminderd de ten hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 4.09.- Verhuring.

1. Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de beheerder en de eigenaars.

Het staat echter de eigenaars vrij de beheerder te machtigen rechtstreeks van hun respectieve huurders te vorderen het aandeel van al of een deel van de gemeenschappelijke schulden die, luidens de huurcontracten, voor rekening zijn van de huurders. Met het oog hierop worden de door de beheerder afgesloten rekeningen in twee delen gesplitst en wel :

a) de uitgaven voor grove herstellingswerken en deze van onroerende aard

b) de uitgaven voor gebruik en beheer benevens deze voor onderhoud die vergelijkbaar zijn met huuruitgaven. Uit onderhavige beschikking kan generlei recht ten voordele van de huurders tot stand komen en de eigenaars worden hierdoor evenmin van hun verplichting ontslagen om in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen:

2. Behoudens tegenstrijdig beding behoren de hierna te noemen verzekeringspremies tot de schulden die voor rekening komen van de huurder

a) de extra-premie door de verzekeraar geëist hoofdens de verzaking aan zijn verhaal tegen de huurder (art. 1732 - 1735 van het B.W.).

b) de eventuele extra-premie door de verzekeraar geëist hoofdens de assurantie tegen het verhaal der burens in hoofde van de gebruikers.

c) de extra premie voor de verzekering tegen het gevaar van waterschade (dekking van de voorwerpen toebehorende aan de huurder of van zijn burgerlijke aansprakelijkheid).

Sectie 2: Gemeenschappelijke baten.

Artikel 4.10.-. Beginsel.

In de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldheden, deelt ieder belanghebbende eigenaar naar verhouding van zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. Aan de beheerder wordt mandaat verleend tot inning dezer baten. Hij geeft er rechtsgeldig kwitantie over.

HOOFDSTUK 5. Verzekeringen.

Sectie-I.- Algemene begrippen.

Artikel 5.01.- Beginselen.

De verzekering kan tot voorwerp hebben

a) het gebouw benevens de voorwerpen die er ondergebracht worden;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillend oorzaken op de eigenaars kan rusten.

Artikel 5.02.- Gedekte gevaren - verzekerde belangen.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren belangen en verder de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn. Buiten de in secties twee en drie te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden gesloten is de vergadering bevoegd tot het aangaan van andere door haar te bepalen verzekeringen.

Artikel 5.03.- Vertegenwoordiging van de eigenaars.

Ten opzichte van de verzekeraars vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de eigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de vergadering blijk te geven. De beheerder sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies, int de schadepeningen ten name van de gezamenlijke eigenaars en geeft er kwitantie over.

Artikel 5.04.- Betaling der premies – Extra premies.

De premies betrekking hebbende op de bij vergaderingsbesluiten goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 1.02 is aangegeven tenzij voor bepaalde premies of delen ervan het reglement van mede-eigendom een andere verdeling over de eigenaars oplegt. Indien naar aanleiding van het door een huisgenoot uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven extra premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 5.05.- Collectieve verzekering.

Dienen bij de verzekeraar gesloten te worden die met de assurantie van het gebouw tegen brand is belast alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een huisgenoot in de hierna te bepalen voorwaarden aangegaan. Hetzelfde geldt voor de assurantie die de burgerlijk aansprakelijkheid dekt van een huisgenoot welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar dekt.

Bij uitzondering is de beheerder bevoegd om een eigenaar toe te laten een assurantie met een andere verzekeraar te sluiten mits deze de verplichting aangaat de beheerder bij een ter post aangetekende brief met een preadvies van veertien dagen in kennis te stellen van alle oorzaken, vervaldag van het contract inbegrepen, die het verval of de schorsing van het contract tot gevolg mochten hebben. Zelfs in dat geval kan door de beheerder op kosten van de belanghebbende; overgegaan worden tot herverzekering door de verzekeraar van de gemeenschap (brand en burgerlijke aansprakelijkheid).

Artikel 5.06.- Polissen.

Ieder eigenaar kan aflevering op zijn kosten eisen van een exemplaar van de gesloten verzekeringsovereenkomsten. Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het assuranties betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 5.07.- Overschot van schadevergoeding.

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede aan het reservefonds.

Sectie2.- Verzekering van het gebouw.

1. Brand en bijkomende gevaren.

Artikel 5.08.- Beginsel.

Tegen gevaren van beschadiging of vernietiging van het perceel door brand wordt ten name van alle eigenaars een collectieve verzekering gesloten.

Artikel 5.09.- Gemeenschappelijke delen - privédelen.

Door de in het vorig artikel bedoelde verzekering worden zowel de gemeenschappelijke als de privé-delen gedekt.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privédelen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemene zaak verbonden aan de respectieve privé delen.

Zo er verschillende onverdeeldheden van gemeenschappelijke zaken bestaan (algemene en particuliere), worden voor de onderscheiden onverdeeldheden bepaalde waarden goedgekeurd.

Artikel 5.10.- Bijkomende gevaren.

De schade door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt luidens de door de wet en de type-brandpolis van 1957 bedongen voorwaarden, met name :

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken; inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- gevaar van elektriciteit;
- neerstorting van vliegtoestellen;
- storm;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of vermindering van het verzekerde door het water of andere middelen tot stuiting of blussing.

Artikel 5.11.- Verhaal der geburen.

De eigenaars en de gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke, in een privé ruimte of in een ruimte gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van kavel of een derde.

Artikel 5.12.- Verzaking aan verhaal tussen eigenaars.

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft verzaken uitdrukkelijk de eigenaar aan ieder verhaal tegen een deelgenoot of tegen de gemeenschap wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk dan wel privé is aangemerkt) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

Artikel 5.13.- Verzaking aan verhaal door de gebruikers.

De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhalen verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere huisgenoten voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Indien meer dan drie vierde van een perceel

in huur worden gegeven, moeten de eigenaars verzaken aan alle verhaal tegen de gebruikers wegens artikels zeventienhonderd tweeëndertig en volgende van het burgerlijk wetboek.

Artikel 5.14.- Aanvullende verzekering.

Mocht een eigenaar van oordeel zijn dat de verzekeringen door de algemene vergadering gesteld ontoereikend zijn, is hij bevoegd om bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering te sluiten waarvan hij de kosten draagt. De aanvullende verzekering kan onder meer dekken:

- a) extra verzekerde bedragen wanneer de eigenaar van oordeel is dat de door de vergadering gestelde bedragen te laag zijn of wanneer hij verbeteringen aan zijn privégoed aangebracht heeft.
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren. In die gevallen heeft de eigenaar uitsluitend recht op de uitkering die wetens de aanvullende assurantie mocht geschieden.

Artikel 5.15.- Uitkering der schadevergoedingen.

De schadepeningen worden door de beheerder ontvangen die er rechtsgeldig kwitantie over verleent behoudens het recht van de algemene vergadering instructies aan de beheerder op te leggen voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgende hoofdstuk bepaalde geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de beheerder onder toezicht van de algemene vergadering. Indien de schadepeningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw draagt ieder der eigenaars in het tekort bij naar verhouding van zijn aandeel inde gemeenschappelijke zaken. Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of herbouw geschiedt volgens het voorgeschrevene in de artikels 6.03 en 6.04.

Artikel 5.16.- Privé roerende voorwerpen.

Iedere huisgenoot verzekert op zijn kosten de voorwerpen die zijn privéruimten stofferen, voor een toereikend bedrag, tegen de gevaren van brand en andere ondergeschikte gevaar vermeld in de artikels 5.08 en 5.10.

2. Waterschade.

Artikel 5.17.- Beginsel.

Verzekering dient te worden gesloten tegen de schade door water veroorzaakt aan de gemene en privé delen benevens alle voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars.

Dit contract wordt ten name van de eigenaars onderschreven.

Van het voordeel van dit contract mogen de gebruikers mits een extra premie genieten.

Sectie 3.- Verzekering van de verantwoordelijkheid.

Artikel 5.18.- Beginsel.

Bijaldien de algemene vergadering het wenselijk acht wordt de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars verzekerd. In de te noemen gevallen wordt de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan:

- a) schade veroorzaakt door de instorting van het gebouw (artikel dertienhonderd zesentachtig van het burgerlijk wetboek) zonder onderscheiding tussen gemeenschappelijke en privé-delen.
- b) schade veroorzaakt door de hystoestellen die in het gebouw worden gebruikt.
- c) schade veroorzaakt op basis van artikel dertienhonderd vierentachtig van het burgerlijk wetboek ingevolge het door de gemeenschap gebezigde personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient de volgende clause te voorzien:

‘Worden als "derden" aangezien: de eigenaars, de gebruikers ten welke titel het ook zij, de beheerder, de huisbewaarders, de personen ten diensten van de gemeenschap of van een huisgenoot’.

Artikel 5.19.- Schadegevallen - vergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de beheerder gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer. Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn, wordt het tekort door de beheerder, bij wege van alle rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader van de schade, voorts van hem die burgerlijk aansprakelijk gesteld wordt voor de schade.

HOOFDSTUK 6: Vernietiging van het gebouw.

Artikel 6.01.-Totale en gedeeltelijke vernietiging.

Het perceel kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernietiging die de drie vierde van de waarde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet mede gerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert:, aangeduid door de algemene vergadering, vastgesteld.

De expert vergelijkt de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde.

Artikel.6.02.- Verplichting tot herbouw,

Hoe hoog de graad der vernietiging ook moge wezen zijn de eigenaars tot herbouw van het perceel verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plans behoudens de eigenaars het anders besluiten.

Artikel 6.03.- Bijdrage in de kosten van herbouw.

In de kosten van het herstel, wordt door de eigenaars bijgedragen naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschap. De eigenaars verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het werkaannemingscontract gestelde voorwaarden. Achterstallige sommen brengen een intrest op tegen tien ten honderd. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders bijdrage te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 6.04.- Dwangmiddelen.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van herbouw te kwijten, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

Voorts is hij verplicht ten voordele van de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het perceel.

Desgevallend wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 6.05.- Besluit van niet-herbouw.

De algemene vergadering der eigenaars kan binnen een termijn van vier maand na het optreden van het ongeval, besluiten dat er niet tot herbouw wordt overgegaan.

In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn privatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig het door de algemene vergadering bepaalde en de behaalde prijs samen met de verzekeringspenningen worden over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

HOOFDSTUK 7. Beheer van de gemeenschap.

Sectie 1: Algemene vergadering

Artikel 7.01.- MACHTEN

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw. Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 7.02.- SAMENSTELLING

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

Artikel 7.03.- CONVOCATIE

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

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

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

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

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 7.04 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk

heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

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

Artikel 7.04.- STATUTAIRE VERGADERING

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 15 en 30 juni.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 7.03.

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

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

Artikel 7.05.- ORGANISATIE

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

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

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

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

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

Artikel 7.06.- LASTGEVING - VOLMACHTEN

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

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

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

Artikel 7.07.- STEMMINGEN - MEERDERHEDEN

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
- b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan
- c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
- d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 B.W.

- g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 B.W. over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

Artikel 7.08.- NOTULEN

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

Sectie 2: Syndicus

Artikel 7.09.-

Het beheer wordt door de AV toevertrouwd aan een professioneel syndicus.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van minimum 1 jaar en maximum 3 jaar. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de RvME, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Artikel 7.10.- Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Hij heeft als taak onder andere :

- 1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen
- 3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst

4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 §2 B.W., over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de Notaris
6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van de dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerd, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering en, met name, via een internetsite.
10. Desgevallend het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7 §1,1° d) bedoelde mededinging kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenoot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van

- 16/12/1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningen stelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen , alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars
 16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars . zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.
 17. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
 18. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Artikel 7.11.-

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

Artikel 7.12.- Raad van mede-eigendom

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

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

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

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

Artikel 7.13.- commissaris van de rekeningen

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 8: Diverse bepalingen

Artikel 8.01.- Betwistingen

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar is vooreerst de algemene vergadering bevoegd om hierover een beslissing te nemen. Voor zover de algemene vergadering een beslissing heeft genomen kan de eigenaar beroep aantekenen bij de ter zake bevoegde rechtbank binnen de termijn door de wet voorzien. Indien de algemene vergadering nalaat een beslissing te nemen kan de zaak eveneens aanhangig gemaakt worden voor de bevoegde rechtbank.

HOOFDSTUK 9: Huishoudelijk reglement

ART. 9.01 – TOEGANG TOT HET GEBOUW

1. De toegangsdeur tot het gebouw (de buitenste deur) dient steeds zorgvuldig gesloten te worden. Hierdoor wordt ondermeer tocht vermeden in de trapzaal.
2. De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten; via **parlofoon en elektrisch slot** mag de inkomdeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u **bekend** maken en u ook bekend zijn. De tweede sasdeur moet steeds gesloten zijn.
3. Iedereen moet voor zichzelf beslissen aan wie al dan niet toegang verleend wordt. Indien u twijfelt, laat dan niemand binnen.

ART. 9.02 – LIFT

1. Het gebruik van de lift is ten strengste verboden aan alle **kinderen** onder de 14 jaar die niet door volwassenen vergezeld zijn.
2. Het maximum **gewicht** en het **aantal personen** (zoals vermeld in de liftcabine) mogen in geen enkel geval overschreden worden. Bij misbruik zullen alle verplaatsings- en herstellingskosten die hieruit voortvloeien aangerekend worden.

3. Het vervoer met de lift van **omvangrijke voorwerpen** en van voorwerpen die de liftcabine kunnen **beschadigen** is verboden, ook bij verhuizingen.
4. De liftdeuren mogen in geen enkel geval **geblokkeerd** worden en de lift moet steeds zo vlug mogelijk **ontruimd** worden. De liftdeuren moeten zacht gesloten worden.
5. Het gebruik van de lift bij **brand** is verboden.
6. Bij **defect**: oproepen voor herstelling van de lift worden bij voorkeur gedaan door de syndicus of de leden van RvME van het gebouw. Bij onbereikbaarheid van deze personen wordt in dringende gevallen een oproep gedaan door een mede-eigenaar.
7. Ingeval van **nood**: de liftcabine is voorzien van een noodverlichting en van een drukknop met alarmbel waarmee de medebewoners kunnen gealarmeerd worden.
8. De bewoners dienen hun **leveranciers** op de reglementering in verband met de lift te wijzen. In geval van nalatigheid zal het gebruik van de lift aan de leveranciers verboden worden. De bewoner of eigenaar is als opdrachtgever aansprakelijk tegenover de V.M.E. voor de beschadigingen door leveranciers.

ART. 9.03 – HUISVUIL

1. Voor de netheid en de hygiëne van het gebouw, vragen wij u het vuilnis te **sorteren** in de juiste vuilniszakken en deze te deponeren op de stoep aan de straat op de dagen volgens de **ophaalkalender en richtlijnen van Interleuven**.
 - **bruine zak** met gewoon huisvuil en restafval
 - **blauwe zak** met PMD afval
 - **papier en karton**, samengebonden of in een kartonnen doos
2. De afvalzakken kunt u bij de gemeentehuizen of in grootwarenhuizen kopen.
3. Er mag geen vuil noch papier in de inkomhall, niet in de traphall en niet op het gelijkvloers, en niet rond het gebouw geplaatst worden. Gelieve de zakken en het papier in uw appartement of in uw garage te bewaren tot de **dag van de ophaling**.
4. **Sluikstorters** zullen aangegeven worden bij de milieudienst.
5. Afval wordt **nooit door de afvoerleidingen** van de gootsteen, lavabo's of toiletten verwijderd! In het bijzonder frituurvet en maandverband/tampons veroorzaken verstoppingen in de afvoerbuizen.
6. Alle **kosten voor ontstoppingen**, inclusief schoonmaak en eventuele herstellingen, worden aan de bewoners aangerekend.

ART. 9.04 – LAWAAI

1. De eigenaars en gebruikers van de appartementen dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke **contact- of trillingsgeluiden** te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement te respecteren.
2. Hinderlijke geluiden moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedereen moet ervoor zorgen de **rust van de medebewoners** te eerbiedigen.
3. Volgende leefregels zijn in het bijzonder van kracht in een appartementsgebouw:
 - o Vermijd het **dichtslaan van deuren**
 - o Het **geluid van radio, TV** en andere klankinstallaties dient 's avonds gedempt te worden. **Klankkasten** moeten op minimum 10 cm van de scheidingsmuur, de vloer of het plafond geplaatst worden.
 - o Vermijd het gebruik van **wasmachine, vaatwas, bad of douche** 's avonds laat en zeker 's nachts.
 - o Tussen boven elkaar gelegen appartementen kan het **lawaaï van schoenhakken of van ravottende kinderen** vrij hinderlijk zijn voor de onderburen. Een beleefd geformuleerde opmerking kan in veel gevallen de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

- Indien andere dan normale **woonactiviteiten** worden uitgeoefend, dient de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen om hinder te voorkomen.
- Vermijd het luid spreken of roepen in de **trapzaal**.

Art. 9.05 – UITZICHT VAN HET GEBOUW

Het is verboden om :

1. kledingstukken, was, dekens, tapijten, enz. **door de ramen of over de balkons** te hangen. Wasdraden zijn verboden maar een klein droogrek is toegelaten.
2. **op de vensterbanken** voorwerpen met een storend uitzicht te stapelen.
3. **op de balkons of terrassen** rommel of afval te stapelen.
4. voorwerpen achter te laten **in de gemeenschappelijke delen**. Dit geldt eveneens voor het achterlaten van bijvoorbeeld reclamefolders op de brievenbussen.
5. De **trapzaal** dient volledig vrij te blijven. Dit is in het belang van alle bewoners met het oog op brandveiligheid en op een goede evacuatiemogelijkheid.
6. Op de bellen, brievenbussen, appartementsdeuren en in de liftcabine mogen enkel **naamplaatjes** aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd door de Algemene Vergadering. De naamplaatjes worden schriftelijk aangevraagd via de syndicus. De onkosten van de plaatjes worden met de jaarlijkse afrekening verrekend.
7. Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de **ramen** regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten **ruiten** onmiddellijk vervangen worden.
8. Op de gevels mogen geen koepels, tentjes, reclame of welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die het **uitzicht of de esthetiek** van het gebouw kunnen schaden, behoudens afwijking die toegestaan wordt door de Algemene Vergadering.
9. Elke **affiche**, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuur of verkoop van de betrokken kavel beogen met een formaat A4, is verboden.
10. Zonder toelating van de Algemene Vergadering mogen er geen schotelantennes noch dragers van antennes of toestellen op het dak, terrassen of leuningën geplaatst worden.

Art. 9.06 – REINHEID VAN HET GEBOUW

Het is verboden om:

1. In de gemeenschappelijke delen karweien van gelijk welke aard uit te voeren.
2. Door de ramen of op de balkons tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of om het even wat naar beneden te gooien.
3. Aan de ramen of balkons voorwerpen of versieringen aan te brengen die andere bewoners hinder of schade kunnen berokkenen.
4. Bij transport van goederen van elke aard dan ook dienen alle nodige voorzorgen genomen te worden om de stoep, de inkomhall, de liftkooi, de traphall en de keldergangen net en rein te houden.
5. Wie de gemeenschappelijke delen bevuilt wordt verzocht om de betrokken delen zelf te reinigen, zoniet zal de syndicus de reiniging op kosten van de betrokken persoon laten uitvoeren.
6. Wie aan de gemeenschappelijke delen schade aanbrengt zal de kosten voor de herstelling dragen.
7. Voetmatten en deurklinken zijn er om te worden gebruikt.
8. Gelieve geen publiciteitsbladen of andere in de inkomhal achter te laten.

9. Te roken in de gemeenschappelijke ruimtes.

Art. 9.07 – FIETSEN – BROMFIETSEN – KINDERWAGENS - VOERTUIGEN

1. Fietsen, bromfietsen en kinderwagens en voertuigen mogen niet in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden, noch tegen de gevels van het gebouw.
2. Fietsen en bromfietsen moeten in de privatieve garageaansluitingen geplaatst worden.
3. Voertuigen mogen enkel geparkeerd worden in de hiervoor afgebakende ruimtes.
4. Hulpdiensten moeten op elk ogenblik ongehinderd rond het gebouw kunnen. De bewoners zullen hun bezoekers hierop attent maken.

Art. 9.08 – HUISHOUDAPPARATEN

1. Alle huishoudapparaten en in het bijzonder alle elektrische motoren dienen onstoord te zijn teneinde de radio- en TV ontvangst niet te storen.
2. Wasmachines en vaatwasmachines die in werking zijn mogen niet zonder toezicht blijven.
3. Droogkasten mogen niet aangesloten worden aan gemeenschappelijke kokers. Alleen condens-droogkasten zijn toegestaan.

Art. 9.09 – VEILIGHEID EN ENERGIEBESPARING

1. Parlofoons moeten na gebruik goed ingehaakt worden. Dit voorkomt verbranding van de leidingen en verspilling van elektriciteit.
2. Vermijd nutteloos gebruik van de minuterie. Neem bijvoorbeeld afscheid van uw bezoekers in de hall van uw appartement en niet in de traphall; dit voorkomt tevens lawaaihinder.
3. Het wassen van wagens van niet-bewoners is **niet** toegestaan.
4. De toegang tot machinekamers (liften en verwarming) en het dak is verboden voor alle bewoners of eigenaars, behoudens toestemming van de syndicus.
5. gasflessen, ontvlambare of ontplofbare stoffen of vloeistoffen, andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik, zijn verboden.

Art. 9.10 – VERHUIZING

1. Aan alle nieuwe bewoners zal bij het betrekken van een appartement een éénmalige provisie van € 50,00 aangerekend worden ter compensatie van de overlast. Deze kosten worden verrekend via de eigenaar/verhuurder.
2. Verhuis van meubelen en zware en/of omvangrijke stukken moeten met een buitenlift gebeuren. Het gebruik van de binnenlift hiervoor is verboden.

Art. 9.11 – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

1. In bijlage aan het huishoudelijk reglement is een SOS lijst opgenomen; in de inkomhall van het gebouw is steeds een recent bijgewerkte SOS lijst aanwezig; deze lijst is bij voorkeur te gebruiken. De installateurs kennen het gebouw en zijn het best geplaatst voor het nemen van technische beslissingen.
2. De firma's op deze lijst kunnen geraadpleegd worden voor het onderhoud en herstellen van de privatieve delen.
3. Het afdrukken van water van de verwarmingsinstallatie kan alleen gebeuren na overleg met de syndicus en zal bij voorkeur gebeuren buiten het stookseizoen.

4. Het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen is uitsluitend de bevoegdheid van de syndicus.
5. Ingeval van dringende herstellingen wordt eerst de syndicus of een lid van de RvME verwittigd. Pas in laatste instantie en alleen in geval van hoogdringendheid zal een bewoner rechtstreeks een herstelling aan een gemeenschappelijk deel laten uitvoeren.
6. Er mogen geen antennes noch aarding en aan gemeenschappelijke verwarmings- of waterleidingen bevestigd worden.

Art. 9.12 – BEHEER VAN HET GEBOUW

1. Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus of bij de leden de van de RvME van het gebouw. De gegevens betreffende deze personen vindt u in de inkomhal.
2. Klachten dienen steeds schriftelijk te worden gemeld; anonieme klachten worden niet behandeld.
3. De verdeling van de verwarmingskosten gebeurt aan de hand van warmtemeters op de radiatoren. Deze worden éénmaal per jaar door een aangestelde firma opgenomen. De bewoners zullen op de aangeduide tijdstippen toegang verlenen aan deze firma voor opname.
4. De afrekening van de onkosten gebeurt jaarlijks volgens het B.W. art. 577 door de syndicus. De afrekening met de huurders gebeurt door de rentmeester of de eigenaar aan de hand van deze afrekening.

Art. 9.13 – DIVERSE

1. Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van het huishoudelijk reglement (laten) overhandigen aan de huurder. Hij zal daarbij laten tekenen voor ontvangst en voor akkoord, zodat hij steeds kan aantonen dat zijn huurders het reglement ontvangen hebben.
2. Het huishoudelijk reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of op enig deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.
3. Het huishoudelijk reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door de beslissing van de Algemene Vergadering.

Geregistreerd op het
 Registratiekantoor **LEUVEN 2**
 Op :
 (26) Bladen : *Leuven 2* Verzendingen : *geen*
 Boek *6/195* Blad *58* Vak *06*
 Ontvangen registratierechten : vijftig euro (€50,00)
 De Ontvanger *12*


Pieter Stroobants
 fiscal deskundige