

Indien Bouwbedrijf Amelinckx N.V. tot bovenuitsgezette handeling zou overgaan, zullen de eigenaars van het gebouw zonder enig verhaal haar de nodige toegang moeten verlenen in het gebouw om deze verriehing met de nodige materialen en werklieden en in de gunstigste voorwaarden te kunnen uitvoeren.

#### 6. Centrale Verwarming.

De centrale verwarming van het gebouw wordt in principe zoals voorzien ingericht voor het verstoken van lichte stookolie. Indien Bouwbedrijf Amelinckx om reden van besparing op de brandstofprijs het gebouw voorziet van een inrichting bestemd tot het verbruiken van zware stookolie — welke mogelijkheid Bouwbedrijf Amelinckx zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de kopers — dan zullen de kopers van appartementen, in de verhouding van hun aantal kwotiteiten in de gemene delen, tot het totaal aantal kwotiteiten van al de appartementen, gehouden zijn de daardoor veroorzaakte meeuitgave zoals door Bouwbedrijf Amelinckx forfaitair vastgesteld in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is, te vergoeden op verzoek vanwege het Bouwbedrijf Amelinckx.

#### 7. Constructie.

Wat betreft de uitvoering der constructie gelden de aan de basisakte gehechte plannen slechts ten titel van inlichting.

### ZESDE HOOFDSTUK

#### WAARBORGEN

De definitieve in ontvangstname gedaan zijnde, is de aannemer verantwoordelijk zoals voorzien door de wet krachtens artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek en in zover daarvan niet wordt afgeweken door de bepalingen van dit lastkohier.

Het spreekt vanzelf dat de waarborg van de aannemer, wanneer de eenvoudige inbezitname heeft plaats gehad, niet van toepassing is voor de burgerlijke aansprakelijkheid die de eigenaar, Meester van het Werk, kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering in de kortst mogelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoeding onder welke vorm ook en zonder dat deze vermelding beperkend zij, b.v. : verlies van genot van huur, welkdanige lichamelijke schade van welke aard ook en van welk belang het ook zij, welkdanige schade aan meubilair, tapijten, lichamelijke of materiële schade veroorzaakt door het breken ener canalisaatie van water, dichtings-voegen, enz... risico voor hetwelk de Meester van het werk zich verbindt zich te verzekeren en voor hetwelk hij zich akkoord verklaart nooit enig verhaal tegen de aannemer uit te oefenen.

Geurende de werken en na aflevering en/of inbezitneming zal de aannemer buitendien geen verantwoordelijkheid dragen tegenover de Meester van het werk, voor lichamelijke of materiële schade, noch tegenover zijn rechthebbenden of enig ander persoon van zijn omgeving en/of met wie hij betrekking heeft.

Dientengevolge, zal de eigenaar - Meester van het werk zich tegen deze risico's te dekken hebben bij de Verzekeringsmaatschappijen.

De eigenaar, meester van het werk, is verplicht om van zijn verzekeringsmaatschappijen afstand van alle verhaal tegenover de aannemer, te bekomen.

### ZEVENDE HOOFDSTUK

#### SCHIEDSRECHTERLIJKE UITSPRAAK

In geval van betwistingen tussen partijen zullen de geschillen, ook deze waarvoor de Rechter in kortgeding zou bevoegd zijn, uitsluitend onderworpen worden aan de uitspraak van een enige scheidsrechter door beide partijen gekozen, en in geval van onenigheid zal deze scheidsrechter aangesteld worden door de voorzitter der Rechtbank van Koophandel in welks rechtsgebied het gebouw wordt opgericht, en dit op verzoek der meest gerede partij, nadat bericht gegeven werd aan de tegenpartij.

Deze scheidsrechter zal, na de partijen ontboden te hebben, over het geschil beslissen in rechte en volgens de overeenkomsten tussen partijen aangegaan, zowel over het geschil als over het bedrag der kosten, en dit onder voorbehoud van eventueel beroep als naar recht.

Dit scheidsrechterlijk heding is niet van toepassing voor wat betreft eisen tot betaling en verbreking der overeenkomsten uit hoofde van niet betaling, uitgaande vanwege Bouwbedrijf Amelinckx, die zich het recht voorbehouden deze eisen voor de rechtbank aanhangig te maken.

### ACHTSTE HOOFDSTUK

Dit algemeen lastkohier wordt aanvaard door de eigenaar meester van het werk en vormt een ondeelbaar geheel met alle overeenkomsten tussen partijen aangegaan.

## ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I  
UITEENZETTINGArtikel 1.

- a. De vereniging van de medeëigenaars heeft rechtspersoonlijkheid vanaf één augustus negentienhonderd vijftiennegentig.
- b. Zij draagt de benaming "vereniging van medeëigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.
- c. Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.
- d. De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.
- e. De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemenschappelijke gedeelten.
- Het huidig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle fysieke of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.
- Dit reglement stelt aldus de wet daar voor alle mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden :

Artikel 2.

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten :

- a) de rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf die enkel kunnen veranderd worden door de algemene vergadering conform de meerderheden bepaald in artikel 20 van dit reglement.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureau der hypotheken en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars.

- b) De rechten en verplichtingen betreffende het beheer van het gebouw, zijn ingebruikneming en zijn onderhoud ; rechten en verplichtingen die kunnen gewijzigd worden zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK II  
ONROERENDE EIGENDOM  
EIGENDOMSRECHTENArtikel 3.

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit : een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanboringen, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 4.

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers, en verdiepingen volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5.

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaat gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privaat gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de medeëigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

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

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

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

b) Onverminderd andersluidend overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars 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 reservkapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huishouder.

Onder "reservkapitaal" wordt verstaan de som van de periode inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

- a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht of persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.
- b) De medeëigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

Artikel 6.

Het privaat gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.

De oppervlakte en de samenstelling van elk geheel zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat zal ter studie van de notaris gedeponceerd worden samen met één exemplaar van het tegenwoordig reglement teneinde het statuut van het gebouw te vormen.

Artikel 7.

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, n.l. van de inkomdeur met al zijn benodigheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters of loggias op straat, koer of hofkant, ruiten, rolluiken, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte der andere muren.

Artikel 8.

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartements-geheel onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere mede-eigenaars, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft vergoeding te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlijf gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Vooral bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten aan de moederpijp.

Artikel 9.

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privaatief gedeelte, ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeelbaar gedeelte bestaande uit :

a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw reeds gebouwd is of zal gebouwd worden en insgelijks in de grond van de koer, hof en alle andere bijbehorigheden. Het is uitdrukkelijk verstaan dat de hovingen en/of binnenkocren tot dewelke alléén het/de appartement(en) van het gelijkvloers toegang hebben, nooit door de eigenaars der bovenvordiepingen kunnen gebruikt worden.

Deze hovingen en/of koeren blijven integendeel eeuwig ten dienste van het/de appartement(en) die er toegang op hebben en waarvoor dientengevolge de eigenaar(s) de plicht heeft/hebben voor een goed onderhoud ervan te zorgen op zijn/hun risico en kosten.

b) van een onverdeeld deel van dezelfde numerieke waarde in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk :

de voetpaden, de funderingen, de muren welke de trapkast, de liften e.a. scheiden, de buitenmuren ; hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de conciërgewoning met toebehoorten, de stookkamer met zijn inhoud en bijbehorigheden, het lokaal voor meters, de vuilnisplaats, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in één woord al wat normaal mag beschouwd worden als decluimkend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeldheid bezit.

Behoudens uitdrukkelijke aanduiding op de plans, is er noch in de kelders, noch op het gelijkvloers een lokaal voorzien voor kinderwagens of fietsen.

Artikel 10.

De kwotiteiten, waarvan elk eigenaar terzelfdertijd bezitter is in het onverdeelbaar gedeelte, zijn berekend volgens de relatieve waarde der appartementen en andere privaatieve lokalen in hun geheel met hun toebehoorten.

De wezenlijke integrale waarde van al de delen en bijbehorigheden van het gebouw en de grond zijn verdeeld in kwotiteiten als beschreven in de basisakte.

## GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 11.

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen er over beschikken, hem met hypotheek of met andere zakelijke rechten bezwaren zoals het een eigenaar van een andere eigendom kan doen ; niettemin is het formeel verboden :

a) De aard van betrekking van het gebouw, of een deel er van, te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke woning, deze bestemming zal moeten behouden blijven.

Het uitoefenen van een vrij beroep mag er toegelaten worden, voor zover het een standing heeft die strookt met de standing van het gebouw, deze is namelijk bepaald door zijn bewoning en zijne ligging.

De lokalen van het gelijkvloers en ondergrond kunnen voor het inrichten van een luxe-handel en/of voor een vrij beroep met een standing die met deze van het gebouw strookt, aangewend worden, behoudens bijzondere schikking van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die eigen kan zijn aan het een of ander gebouw.

- b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeeldbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten betiteld worden.
- c) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatsten zouden te kort doen ; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.
- d) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.
- e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren.
- f) Het geheel van bijbehorende van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of verschillende delen te splitsen.
- g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren ; behoudens het terug samen te stellen met inachtnaam van het origineel plan.
- h) Het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken
- i) Aan de vensters, balkons of 't is gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw, aanplakbiljetten, reclame-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen of te hangen.
- Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer bestaat dan 5 op 10 cm.
- j) In het gebouw welkdanige aktiviteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreidt of luidruchtig is.
- k) Er wordt bepaald dat de notariële basisakte en de er aan toegevoegde plans op onherroepelijke wijze de bestemming omschrijven die kan gegeven worden aan een geheel dat niet uitsluitend tot burgerlijke bewoning bestemd is.
- Alle geschillen in verband met de interpretatie of met de toepassing van het huidig artikel zullen beslecht worden door de bevoegde vrederechter.

#### Artikel 12.

Iedere overtreding der bepalingen van art. 11 brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiële of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben.

Het is wel te verstaan dat, indien de mede-eigenaar toelating verleend werd door de algemene vergadering conform de meerderheden bepaald in artikel 20 van dit reglement, het huidig artikel 12 niet van kracht is.

#### Artikel 13.

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de formele verbintenis zich te gedragen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars, samengesteld en beraadslagende volgens de regels hierna vermeld ;

Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.

Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alléén reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom ; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis der derden zullen gebracht worden door overschrijving dezer reglementatie.

#### Artikel 14 : Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte (niet in juni, juli en augustus).

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

#### Artikel 15 : Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

#### Artikel 16 : Lid van de algemene vergadering

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslaging deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

#### Artikel 17 : Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer medeëigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering zullen per gewone briefwisseling verstuurd en/of per drager afgeleverd worden ten minste tien vrije dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

#### Artikel 18 : Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of bij diens afwezigheid door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 19 : Aanwezigheidsquorum

- a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste drie weken bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn mits er minstens drie leden zijn.

Artikel 20 Meerderheden

- a) De algemene vergadering beslist bij volstrakte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars tenzij in de gevallen hierna bepaald.
- b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :  
 -over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft ;  
 -over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen ;  
 -over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van stemmen :  
 -over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom ;  
 -over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan ;  
 -over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging ;  
 -over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;  
 -over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :  
 -over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom ;  
 -over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed ;  
 -over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 21 : Stemrecht - vertegenwoordiging

- a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmachten moeten speciaal aan de voorzitter van de vergadering overgemaakt worden om aan het proces-verbaal gehecht te worden. Een volmacht kan altijd dienen voor een tweede vergadering die zou moeten gehouden worden na een eerste waarin geen besluiten konden genomen worden omdat het vereiste quorum niet werd bereikt.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) Een medeëigenaar of een lasthebber zal over maximum vijf volmachten mogen beschikken. In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het voorstel verworpen worden.

#### Artikel 22: Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

#### Artikel 23 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### Artikel 24 : Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone of bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

#### Artikel 25 : Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

## HOOFDSTUK III

### BEHEER - ONDERHOUD - BEWONING

#### I. - BEHEER

##### Artikel 26

Het beheer van het gebouw heeft betrekking, ter uitsluiting van de onroerende rechten die het voorwerp van hoofdstuk II uitmaken, op alles wat verband houdt met :

- a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen ;
- b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken ;
- c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden ;
- d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning ;

e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

#### Artikel 27 : Benoeming - beëindiging - bekendmaking van de syndicus

a) De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

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

Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### Artikel 28 : Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).

e) het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de medeëigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).

- f) de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het behoor van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris.
- h) 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 delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.
- i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- j) de syndicus geeft kennis bij brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verleners van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering.
- k) de syndicus licht de andere medeëigenaars onverwijld in, nadat hij van een medeëigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
- l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
- m) personeel aan te werven
- n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.
- o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.
- Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

#### Artikel 29 : Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld lastens de vereniging.

#### Artikel 30 : Raad van beheer

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

## 2. - UITGAVEN EN INKOMSTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

### Artikel 31.

De Syndic heeft het beheer van een kas bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze kas wordt aangevuld door de stortingen door ieder mede-eigenaar te doen, in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het bedrag en de datum van deze stortingen worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Ieder jaar, gedurende de veertien dagen die de algemene vergadering voorafgaan, zal de Syndic zijn rekeningen, met de verrechtvaardigde stukken, ter beschikking houden van al de mede-eigenaars die er zonder verplaatsing inzage kunnen van nemen.

Deze inzage zal plaats hebben in een lokaal van het gebouw, en op de uren zoals op de convocaties tot de algemene vergadering aangeduid.

Onafgezien van de jaarlijkse afsluiting der rekeningen zal de Syndic, zes maand na de gewone algemene vergadering het overzicht der rekeningen mededelen aan ieder mede-eigenaar.

Bij middel van de fondsen die hij in kas heeft zal de Syndic betalen :

- a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming ;
- b) het loon van de conciërge, de verlichting van de plaatsen door de conciërge bewoond, haar verbruik van water, gas en electriciteit, alsook de huur van de meters die daarvoor bestemd zijn ;
- c) de aankoop, het onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor het onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen ;
- d) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;
- e) de aankoop en het onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, traplopers en dergelijke;
- f) het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof ;
- g) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake in § 5 hierna ;
- h) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bevoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de beastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw ;
- i) het loon van de Syndic indien deze er recht op heeft ;
- j) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik kan van maken ;
- k) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in § 3 hierna, door de Syndic alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.

Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der medeëigenaars aan de Syndic een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.

In geval van buitengewone uitgaven, zoals betaling van belastingen, verzekeringspremie's, uitvoeren van werken, enz., zal de syndic beroep doen op een bijkomende provisie.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het gebouw zal om de drie maand geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juli en oktober van ieder jaar.

Op voorhand zal de Syndic zijn rekeningen bezorgd hebben aan elke eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terug zal betalen, teneinde het nodige voorschot terug te herstellen. De syndicus zal op naam van de vereniging van medeëigenaars een bankrekening of een postcheekrekening openen.

Alle verhandelingen van gelden zullen bij middel van deze rekening geschieden.

Zodra 25% der kwotiteiten van het gebouw in bezit genomen zijn door de eigenaars, zullen de algemene onkosten, zoals loon der conciërge, onderhoudskosten van alle gemeenschappelijke delen, enz., ten laste komen van al de eigenaars in verhouding van hun respectieve kwotiteiten.

Wat betreft de verwarming is het vierde hoofdstuk van het algemeen lastenkohier van toepassing.

Indien een gebouw dat omschreven is door één basisakte opgericht wordt in meerdere blokken of gedeelten die op verschillende tijdstippen beëindigd zijn, dan zal voor elk van deze blokken of gedeelten een afzonderlijke gemeenschap gevormd worden en dit tot wanneer 25 % der kwotiteiten van de laatste opgerichte blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Elke afzonderlijke gemeenschap zal de uitbatingskosten te haren laste nemen zodra 25% der kwotiteiten van die afzonderlijke blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

#### Artikel 32.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privative lokalen van het gelijkvloers en van de keldering uitgesloten zijn van gelijk welke tusschenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing, amortisatie, enz., voor alles wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden.

### 3. - HERSTELLINGEN

#### Artikel 33.

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in twee soorten onderverdeeld :

- a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en van de centrale verwarming : deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndic, zonder verwijl en zonder dat de Syndic daarvoor iemand moet raadplegen ;
- b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend ; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndic, doch eerst nadat de Syndic daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij drie vierden meerderheid zal goedgekeurd zijn ; doch ingeval van heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging is een vier vijfden meerderheid vereist en ingeval van een volledige heropbouw wordt er met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist.

Artikel 34.

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privaatief gedeelte van hun appartementen toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Hetzelfde is van toepassing in geval van herstelling aan de private schouwpijpen die door andere appartementen lopen. Tenzij de kwestie dringend is zal deze toegang niet kunnen gevorderd worden gedurende de periode vanaf 1 juli tot 30 september van ieder jaar.

## 4. - ONDERHOUD

Artikel 35.

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijne kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

## 5. - VERZEKERINGEN

Artikel 36.

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privaatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, bliksemingslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de Syndic afgesloten worden bij één en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privaatief gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de Syndic en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndic het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspuit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de conciërge en eventueel voor de werklieden en andere diensboden. Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel 37.

Bij afwijking van artikel 36 wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door Bouwbedrijf Amelincx bij de verkoop der appartementen, de gemeenschap der eigenaars verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en de verschillende premies te betalen gedurende de periode voorzien in de afgesloten verzekeringskontrakten.

Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel 38.

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobiliair en alle voorwerpen die hem toebehooren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun risico's volledig te verzekeren.

Artikel 39.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van medeëigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle medeëigenaars gelegd, in verhouding van de stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn, en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verhaal als naar recht.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtroft, komt deze ten goede aan al de mede-eigenaars, eveneens in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondergaan hebben.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De medeëigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandeel in de vereniging van de medeëigenaars afstaan aan de andere medeëigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door drie deskundigen aan te duiden op verzoek van de meest gerede partij, door de bevoegde vrederechter.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de medeëigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na afrok van eventuele schulden.

#### Artikel 40.

Zoals voorzien in art. 36 kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privative eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspruit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

### 6.- GEBRUIK VAN DE CENTRALE VERWARMING EN DE WARMWATERBEDELING

#### Artikel 41.

Alle mede-eigenaars van het gebouw moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling.

Een vierde der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zal ten laste zijn der eigenaars in verhouding tot hun respectieve eigendomskwotiteiten, zelfs indien ze geen gebruik maken der centrale verwarming.

Drie vierden der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zullen ten laste van de eigenaars vallen volgens de aanwijzingen der "warmteverdelers" of "warmtemeters" die op de radiatoren geplaatst zijn, doch niet volgens de werkelijke verwarmingsoppervlakte der radiatoren, doch rekening houdend met een aanpassing op schaal van een type-verdiep, dat het 2<sup>e</sup> verdiep is en zonder inachtnaam van de verhoogde verwarmingsoppervlakte voor de hoogst gelegen appartementen en andere, zoals het hoogste verdiep, het gelijkvloers boven niet verwarmde kelders en/of garages, enz. ...

Deze vermelding is niet beperkend.

De garages komen niet tussen in de kosten der centrale verwarming.

### GEBRUIK VAN DE LIFT

#### Artikel 42.

Het gebruik van de lift is voorbehouden :

- 1) aan de bewoners van het gebouw ;
- 2) aan hun bezoekers ;
- 3) aan de diensthouders van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Artikel 43.

Alle goederen en colli's van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden met met de bijzondere goederen-lift of langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Artikel 44

Voor het gebruik van de lift en van de goederen-lift zullen de nodige instructies aangeduid worden op elke toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

## CONCIERGE

Artikel 45.

De concierge wordt aangenomen gedurende de afwerking door de aannemer en zal betaald worden door het "Bouwbedrijf Amelinckx" tot bij de inbezitname van ongeveer 25% van de appartementen.

Vanaf dit ogenblik komt de concierge ten laste van de eigenaars, die vertegenwoordigd zijn door hun Syndic.

Van dan af is de concierge de ondergeschikte van de Syndic.

De concierge moet voor alles wat haar betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndic gegeven ; zij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De concierge heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de concierge aan de Syndic mededelen, die daarvan melding zal maken in het register voorzien in artikel 29 en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De concierge is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

Hij moet alle onslagen en pakken bestemd voor één of andere der mede-eigenaars in ontvangst nemen en ze aan de bestemming overhandigen binnen de drie uur. In geval van afwezigheid van een eigenaar zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien hij iets abnormaals zou vaststellen.

## INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

### Artikel 46.

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen : rumoer, gerucht, reuk, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden :

- 1) Kolen en hout dat één of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik moet geleverd en opgestapeld worden in de kelders. Het overbrengen daarvan van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren vóór 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere maatschappelijke delen niet te bevuilden.
- 2) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden in of aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 3) Geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kledingstukken, schoenen kuisen, mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.
- 4) Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien, zijn in het gebouw toegelaten.
- 5) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren met planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken zouden kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.
- 6) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden ; 'is te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond mogen worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen gekend is.
- 7) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren zal hij al de verplichtingen die voortspruiten uit dit reglement aan zijn huurder opleggen.

## HOOFDSTUK V

### ONVOORZIENE GEVALLEN - ONENIGHEID - GESCHILLEN

#### Artikel 47.

Voor al wat niet werd voorzien in dit reglement zullen de eigenaars zich gedragen naar de plaatselijke gebruiken, zo niet naar de mening der algemene vergadering aan wie de kwestie zal voorgelegd worden.

#### Artikel 48.

Alle geschillen tussen mede-eigenaars of tussen een mede-eigenaar en de Syndic zullen voorgelegd worden aan het oordeel der algemene vergadering die definitief zal beslissen. Wie zich niet zal gedragen volgens de beslissingen van de algemene vergadering zal schadevergoeding en intresten verschuldigd zijn.

## HOOFDSTUK VI

Artikel 49.

a) Bij afwijking van artikel 27 van het huidig reglement wordt er bepaald dat het beheer van het gebouw zal waargenomen worden door Bouwbedrijf Amelinckx, of de door haar aan te duiden persoon en/of vennootschap, en dit gedurende een termijn van tien jaar, ingaand vanaf de volledige afwerking van het gebouw.

Dit beheer begrijpt onder meer alle bevoegdheden die volgens het reglement van mede-eigendom toekomen aan de syndic.

Iedere eigenaar zal bijgevolg verplicht zijn gedurende de hoger aangeduide termijn van tien jaar zijn bijdragend aandeel in de algemene lasten en kosten, inbegrepen de normale vergoeding voor het uitoefenen van het beheer, aan Bouwbedrijf Amelinckx, of eventueel aan de door haar aangeduide persoon en/of vennootschap te betalen.

De algemene vergadering der eigenaars zal één of twee toezichters aanstellen, belast met het nazicht van alle stukken, rekeningen, balanssen, enz., die betrekking hebben op dit beheer.

b) De eigenaars der appartementen en andere privatieve delen zullen een maand op voorhand op de hoogte gebracht worden van de datum der voorlopige afwerking van hun appartementen.

Van wanneer dit bericht werd toegestuurd aan de eigenaars die 25% vertegenwoordigen der kwotiteiten in het gebouw zal deze datum vaststaand en verplichtend zijn voor al de eigenaars om het regiem van mede-eigendom te bepalen en zal het vertrekpunt uitmaken van de verplichting der mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke lasten.

De persoon of vennootschap gelast met het beheer van het gebouw zal naar goeddunken de datum der voorwaarden en het in werking stellen der gemene diensten vaststellen.

Artikel 50 : Ontbinding

a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij comparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 51 : Vereffening

a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars, vermelden dat zij in vereffening'is.

b) De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereffening van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard ;

2° De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.