

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ACHT EN ZEVENTIG,

Den twintigsten juni.

Vóór Ons, Meester PHILIPPE RAEMDONCK, notaris te Sint-Gillis Waas zijn verschenen :

Mijnheer JOZEF KAREL HEYNS, aannemer van bouwwerken, geboren te Sint-Gillis Waas op negen oktober negentienhonderd zeven en dertig en zijne echtgenote Mevrouw ODETTE IRMA JOZEF STUER, zooder beroep, geboren te De Klinge Waas op elf januari negentienhonderd vier en veertig, samenwonende te Sint-Gillis Waas, Bosstraat nummer 37, gehuwd onder het beheer der wettelijke huw-gemeenschap bij gebrek aan huwelijkskontrakt.

Dewelke komparanten, voorafgaandelijk aan de basisakte voorwezen van onderhavige akte, Ons, notaris, hebben uiteengezet :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Dat zij eigenaars zijn van een fabrieksgebouw op en met grond gestaan en gelegen te SINT NIKLAAS WAAS aan de Koningin Elisabethlaan nummer 91-93 en 95, met een breedte van vijftien meter en vijf centimeter aan de straat, volgens titel gekadaastreerd sectie B, deel van nummer 506/S3 voor een grootte volgens meting van twee duizend honderd en elf vierkante meter en een en zeventig vierkante decimeter, hen toebehorende blijkens een proces verbaal van toewijzing onder voorbehoud van hoger bod opgesteld door de Notaris Dom te Sint-Niklaas op twaalf mei negentienhonderd zeven en zeventig, definitief verklaard ingevolge afwezigheid van hoger bod bij akte verleden voor zelfde notaris Dom op een en dertig mei daarop, overgeschreven ten tweede kantoor der Hypotheken te Dendermonde op acht en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig, boek 1290 nummer

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven toewijzing werd gehouden ten verzoeken van de curators van het faillissement der Naamloze Vennootschap Vermeule Frères, gevestigd te Sint-Niklaas, Koningin Elisabethlaan 93, de welke er eigenaarster van was deels blijkens akte aankoop verleden voor notaris Van Puyvelde te Haasdonk op tien november negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Dendermonde op vier en twintig november daarna Boek 2381 nummer 15, jegens Mevrouw Suzette Julia Augusta I Caluwé, zonder beroep, echtgenote van de heer Josephus Stoop, regent, beiden te Lokeren en Mijnheer Gilbert Jan Leonie De Caluwé, boekhouder te Sint-Niklaas, dewelke zelfde eigendom verkreeg bij erfenis hunner ouders Mijnheer Camillus Marie De Caluwé, bediende en diens echtgenote Mevrouw Célestine Van Callenberg beiden overleden respectievelijk op twee februari negentienhonderd vijf en vijftig en op elf maart negentienhonderd twee en zestig. De huwgemeenschap De Caluwe-Van Callenberg had zelfde goed verworven blijkens een aankoopakte verleden voor notaris Back te Sint-Niklaas op veertien juni negentienhonderd zeven en twintig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Dendermonde op acht juli daarna, boek 4980 nummer 13, waarbij zij de grond verkreeg waarop de gebouwen werden opgericht, en deels ingevolge inbreng gedaan bij de oprichting der naamloze vennootschap Vermeulen Frères door de heren Hypolitus Ludovicus Vermeulen, Carolus Leonardus Vermeulen, nijveraars te Sint-Niklaas en Mevrouw Philomena Antonia Vermeulen, echtgenote van de heer Achille Henri Huyghe, nijveraar te Sint-Niklaas, blijkens akte verleden voor notaris Puylaert te Vrasene op negentwintig december negentienhonderd zeven en dertig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Dendermonde op vier en twintig januari negentienhonderd acht en dertig boek 6308 nummer 17.

N°181/1978

BASISAKTE

20.6.1978



V245-00

Eerste dubbel  
blad

## BASISAKTE

Met het oog op de horizontale verdeling van het nieuw op te richten gebouwencomplex hebben komparanten verklaard voor eigen rekening en op hun kosten een opbrengsteigendom op te zullen richten dat zij, medegaande het terrein als bijhorigheid van de gebouwen, beslist hebben te stellen onder onder het reglement van medeneigendom en het een onroerend statuut te verlenen overeenkomstig artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig). Teneinde dezer werd een reglement van medeneigendom opgesteld dat de rechten van eigendom en medeneigendom bepant, de manier waarop de gemene delen zullen worden beheerd, de modaliteiten van tussenkomst van ieder medeëigenaar in de gemeenschappelijke kosten en de gebuursverhoudingen, hetwelk aan deze voor minute wordt gehecht na door komparanten en Ons, Notaris, "ne varietur" te zijn gekorttekend.

## PLANNEN EN BOUWVERGUNNING

Komparanten verklaren dat op voorschreven grond zal worden opgericht een gebouwencomplex bestaande uit een appartementsgebouw omvattende een gelijkvloersappartement, drie verdiepingen van elk twee appartementen en een complex van garagen bestaande uit vier blokken omvattende elk een aantal afzonderlijke aaneenpalende autobergplaatsen, het alles zoals afgebeeld op de grondplannen welke zij Ons, notaris, terstond terhandstellen om aan deze akte te worden gehecht en er één geheel mede te vormen, na "ne varietur" te zijn gekorttekend en dewelke werden opgemaakt door den heer Karel De Wolf, bouwkundige te Vrasene, Klein Laar 17 en door de komparanten gelijkvormig verklaard worden met deze voorgelegd aan het bestuur der stedenbouw en ruimtelijke ordening te Gent en het stadsbestuur van Sint-Niklaas.

De bouwvergunning tot oprichten van voorschreven complex werd door het College van burgemeester en schepenen der stad Sint-Niklaas verleend in zitting van negentien mei negentienhonderd acht en zeventig laatst. Zij wordt aan deze akte gevoegd. Voorschreven bouwplannen zullen slechts kunnen ingeroepen worden ten titel van inlichting zulks zolang het in oprichting zijnde complex niet volledig is afgewerkt. Zelfde plannen zullen mogen gewijzigd worden op voorwaarde dat deze wijzigingen generlei schadelijk zouden zijn noch aan de stevigheid van de gebouwen noch aan de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars. Deze wijzigingen zullen ook zonder het akkoord van de medeëigenaars geen vermindering mogen teweeg brengen aan den inhoud of oppervlakte van de reeds verkochte privatieve delen en ook niet mogen schaden aan den stijl, het harmonisch geheel of de voornaamheid der gemene delen van het gebouwencomplex.

## NADERE BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET COMPLEX

Op voorschreven plannen zijn ondermeer afgeschetst :

1) op Blad 1 : het appartementsgebouw verdeeld in zeven woonvertrekken in onderhavige akte en in de latere verkoopsakten genummerd van links naar rechts (rug naar de straat gekeerd) in romeinse cijfers van een tot en met zoven I, II, III, IV, V, VI en VII, omvattende :

het gelijkvloers bestaande uit de gemene delen : doorgang naar het garagecomplex, algemene inkom met deur, brievenkasten, hall met liftkoker en lift, kast en trap naar de verdiepingen, de privatieve delen bestaande uit : hall met inkomdeur, keuken,

living, badkamer, w.c., drie slaapkamers en een bergkast op het terras.

Het eerste, tweede en derde verdiep, bestaande uit de gemene delen : hall met trap, liftkoker en de privatieve delen bestaande, voor elk der appartementen, uit hall met inkomdeur, w.c. kast, keuken, living, badkamer en twee slaapkamers en een terras met bergingskast.

2) op Blad 2 : het garagecomplex verdeeld in vier gebouwen, in onderhavige akte en de latere verkoopakten gemerkt onder letters A, B, C en D en omvattende :

Gebouw A achttien aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 1 tot en met 18 (een tot en met achttien).

Gebouw B vijftien aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 19 tot en met 33 (negentien tot en met drie en dertig).

Gebouw C zeventien aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 34 tot en met 43 en van 51 tot en met 57 (vierendertig tot en met drie en veertig en een en vijftig tot en met zeven en vijftig)

Gebouw D zeven aaneenpalende autobergplaatsen genummerd van 44 tot en met 50 (vier en veertig tot en met vijftig), elk der afzonderlijke bergplaatsen bestaande uit de gemene delen : muren, dak met bekleding en muurdeksels, houten roosteringen, afwateringen, de privatieve delen : de garagepoort, garageruimte en vloer.

#### VERKLARING NOPENS DE GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN

De komparanten verklaren dat het hun wil is elk appartement en garage met hun aanhorigheden, zo en gelijk zij zich zullen bevinden ten dage van hunne afwerking en zoals zij hiervoren zijn beschreven, een afzonderlijken eigendom zou vormen, waarover zij afzonderlijk kunnen beschikken, kosteloos of ten bezwarenden titel en welke zij kunnen bezwaren met zakelijke rechten en daartoe het complex met het oog op zijn splitsing vanaf de eerste overdracht onder te brengen onder het stelsel van de horizontale medeneigendom.

Het gebouwencomplex is samengesteld uit privatieve delen die den uitsluitelijken eigendom zijn van iederen eigenaar en uit gemene delen, waaronder den grond waarop het ganse complex wordt opgericht, die in het onverdeelde zullen toebehoren aan al de medeëigenaars elk voor een bepaald aandeel of kwotiteit. Dit aandeel of kwotiteit aan elken medeëigenaar van een appartement of garage in de onderscheidene gemene delen van het complex en van den grond, toegekend, wordt uitgedrukt in breuk. Aan ieder appartement en garage zal een aantal breuken worden toegekend op basis derwelke de tussenkomst, rechten en verplichtingen in de algemene kosten en de onverdeelde zal bepaald worden.

Het kohier van medeneigendom en inwendige orde zal verplichtend zijn voor al deze welke eigenaar, medeëigenaar of recht-hebbende wordt, ten welken titel ook van een privaatief deel v het complex en ingeval van verkoop of vervreemding zal elke nieuwe eigenaar, enkel door het feit van verkrijger te worden van een appartement of garage, gerechtigd en verbonden zijn tot alle rechten en verplichtingen die cruit voortspruiten.

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwkontrakt op vraag van de kopers zouden worden aangebracht zullen enkel on alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve delen met absolute uitsluiting van den ruwbouw en dragende gedeelten.

De kopers zijn niet bevoegd opdrachten tot wijziging van het werk te geven. De bouwheer houdt zich het recht voor détail-



V245+7

twede en laatste dubbel blad

wijzigingen aan onderhavige beschrijvingen te geven en de plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de koopkontrakten met dien verstande dat alle op de tekeningen en in deze akte opgenomen maten plus/minus maten zijn zodat de kleine verschillen die er zouden kunnen zijn aanzien moeten worden als geoorloofde afwijkingen en in geen geval aan partijen het recht geven om zich erop te beroepen om vergoedingen of supplementen te eisen.

#### AANWIJZING DER AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

Ten titel van onverdeelde kwotiteiten of aandelen worden toegekend in de gemene delen en de gedwongen onverdeelbaarheid van:

1) Den grond waarop het ganse complex zal worden opgericht, met zoals vermeld een oppervlakte van tweeduizend honderd en elf vierkante meter een en zeventig vierkante decimeter :  
aan de appartementen gemerkt als voormeld onder :  
I (het gelijkvloers) : achthonderd en elf/tienduizendsten,  
II-IV en VI (eerste, tweede en derde verdiep, links rug naar de straat gekeerd) elk : zeshonderd veertien/tienduizendsten,  
III-V en VII (eerste, tweede en derde verdiep, rechts rug naar de straat gekeerd) elk : zeshonderd zeven en zeventig/tienduizendsten,  
aan elk van de zeven en vijftig garagen : acht en tachtig/tien duizendsten.

2) Het appartementsgebouw : aan de appartementen gemerkt onder :  
I (het gelijkvloers) : duizend zeshonderd zeventig/tien duizendsten,  
II-IV en VI (eerste, tweede en derde verdiep links) elk : duizend vierhonderd twee en dertig/tienduizendsten,  
III-V en VII (eerste, tweede en derde verdiep rechts) elk : duizend driehonderd negen en vijftig/tienduizendsten.

3) De garagegebouwen :  
aan elke garage een zoveelste aandeel als er garagen zijn per bouwblok, zegge :  
garagegebouw A : elke garage een/achttiende,  
garagegebouw B : elke garage een/vijftiende,  
garagegebouw C : elke garage een/zeventiende,  
garagegebouw D : elke garage een/zevende aandeel.

#### X BIJZONDERE VERDELING DER KOSTEN AANGAANDE DE LIJF

Het onderhoud, herstel, toezicht, eventueel vernieuwing alsmede de kosten van gebruik, verbruik, verzekering en andere hoegenaamd betrekkelijk de lift en haar toebehoren worden verdeeld tussen de verdiepingen en zijn ten laste van :  
de appartementen van het eerste verdiep voor elk honderd zestig/duizendsten

de appartementen van het tweede verdiep voor elk honderd vijf en zestig/duizendsten en  
de appartementen van het derde verdiep voor elk honderd vijf en zeventig/duizendsten.

Het gelijkvloers dient in deze onkosten dus niet tussen te komen.

#### BIJZONDERE VERDELING DER KOSTEN AANGAANDE OPRITTEN

De gemeenschappelijke kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de doorgang op- en afritten tot de garagebergplaatsen zullen verdeeld worden tussen al de eigenaars van de garages zijnde voor elk voor een/zeven en vijftigste aandeel.

#### ERFDIENSTBAARHEIDEN

Komparanten vestigen bij deze ten titel van erfdiensbaardheid in voordeel en ten laste van allen en ieder der private eigendommen waaruit het complex zal bestaan, den doorgang voor

alle leidingen, aflopen, riolen, kokers, aeras en dergelijk nodig tot de normale bewoning en het gebruik van de privatieve delen. In voordeel van alle eigenaars, huurders en/of gebruikers van garages deelmakende van het complex, vestigen zij een recht van op- en afrit, in- uit uit- en doorgang voor de voertuigen van naar den openbaren weg en hun respectievelijke bergplaatsen, of de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen.

Onder "voertuigen" wordt verstaan auto's, moto's, scooters, bromfietsen en rijwielen. In den beërdsten zin genomen met uitsluiting van vrachtwagens, bestelwagens, kruiwagens, stootwagens, karren en dergelijke.

Dit recht van wegenis dient strikt te worden geïnterpreteerd: dien zin dat slechts een doorgang wordt verleend en geen recht tot parkeren noch tijdelijken stilstand. De voertuigen dienen dus onmiddellijk in hun respectievelijke staanplaats gestald te worden. Bij inrit van een der gebruikers naar zijn staanplaats zal hij zich moeten vergewissen of er geen hinder bestaat om in te rijden en in bevestigend geval zal hij de voorrang moeten verlenen aan het voertuig dat zich naar den openbaren weg begeeft.

#### LEVERING EN AANVAARDING

De komparanten zullen het recht hebben tot levering der privatieve delen over te gaan zodra deze gelijkvormig hun bestemming kunnen gebruikt worden. Benevens deze uitdrukkelijke levering of aanvaarding is er overeengekomen dat als aanvaarding zal gelden het feit dat den verkrijger bezit neemt van zijn lokalen en of de totale prijs geregeld heeft zonder bepaald voorbehoud.

#### VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID

De verschijners behouden zich het zakelijk recht voor van gemeenschap aangaande de scheidsmuren en afsluitingsmuren die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het verschijners mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de vergoedingen te ontvangen die verschuldigd zouden zijn door de aanbouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van de muren. De verschijners hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Komparanten zullen in alle gevallen de gemeenzaamheid waarvan hier sprake mogen gebruiken voor henzelf en voor gelijk welk doel welke zij nuttig zouden oordelen en namelijk voor alle bebouwing zonder uit dien hoofde aan wie het ook weze, enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap kan voor komparanten noch de verplichting medebrengen bij te dragen tot den onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars der gemeenschappelijke delen toch zou nodig blijken, om het wel slagen van deze bewerkingen te verzekeren, zullen zij vrijwillig daartoe hunne medewerking moeten verlenen zodra zij daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

#### VERZEKERINGEN

Teneinde ingeval van ramp alle moeilijkheden te vermijden en om speciaal de kost der premiën te drukken zijn de medeëigenaars en hun eventueel gebruikers verplicht hunne privatieve delen te laten verzekeren, ieder voor zichzelf, bij dezelfde maatschappij

die het gebouw en de gemene delen verzekert.  
Ingeval deze privaatieve delen reeds verzekerd zijn bij het aan-  
werven ervan zullen de verkrijgers deze polissen moeten overne-  
men.

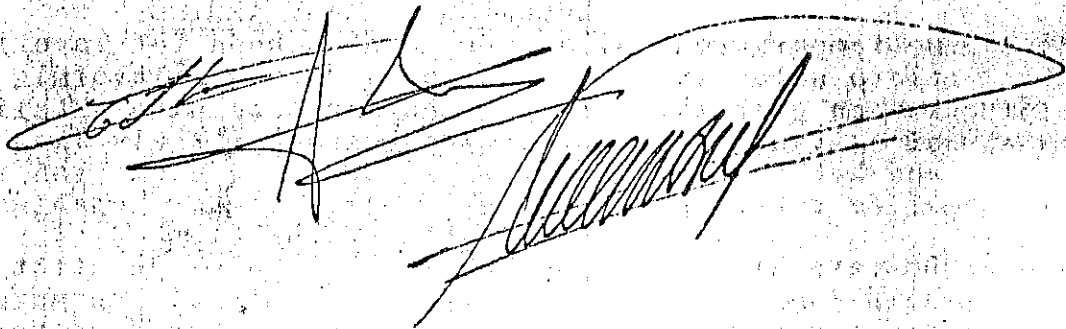
#### KOSTEN

De verkrijgers van ieder appartement zullen een bedrag van  
vijf duizend frank en de verkrijgers van een garage een be-  
drag van zeshonderd frank betalen als bijdrage in de kosten  
van tegenwoordige basisakte, mits welke zij recht zullen heb-  
ben op een vrije kopij ervan, plannen niet inbegrepen.

Ondergetekende notaris waarmerkt op zicht der vermeldingen van  
hun trouwboek de identiteit van de komparanten, dewelke ver-  
klaren teneinde dezer keuze van woonst te doen ter studie van  
den ondergetekende notaris.

#### WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Sint-Gillis Waas.  
En na voorlezing hebben de komparanten met Ons, Notaris, ge-  
naamtekend.



# REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

## INHOUDSTAFEL

### HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

- Art. 1. Samenstelling
- Art. 2. Privatieve delen
- Art. 3. Gemene delen

### HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

#### Afdeling A: Privatieve delen

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Verkaveling
- Art. 6. Privatieve delen die de medeigendom aanbelangen
- Art. 7. Werken aan privatieve delen
- Art. 8. Verhuring
- Art. 9. Wijze van bewoning
- Art. 10. Vrije toegang

#### Afdeling B: Gemene delen

- Art. 11. Gebruik
- Art. 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken
- Art. 13. Noodzakelijke herstellingswerken
- Art. 14. A. Panelen en plakkaten  
B. Gebruik van autoberg- of standplaatsen

### HOOFDSTUK III. — LASTEN EN INKOMSTEN

- Art. 15. Opsomming der lasten
- Art. 16. Verdeling
- Art. 17. Betaling
- Art. 18. Overdracht der loten
- Art. 19. Verhuring
- Art. 20. Ontvangsten
- Art. 21. Verzekeringen

### HOOFDSTUK IV. — BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

#### Afdeling A: Algemene vergadering

- Art. 22. Machten
- Art. 23. Gewone vergadering
- Art. 24. Buitengewone vergadering
- Art. 25. Bijeenroeping
- Art. 26. Samenstelling
- Art. 27. Stemmen

- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Meerderheid
- Art. 30. Register

**Afdeling B: Beheerder-Syndicus**

- Art. 31. Beheerder-syndicus
- Art. 32. Eerste beheerder-syndicus
- Art. 33. Taak van de beheerder-syndicus
- Art. 34. Wedden en vergoedingen
- Art. 35. Betwistingen
- Art. 36. Sancties

**Afdeling C: Beheerraad**

- Art. 37. Beheerraad-syndicus

**HOOFDSTUK V. — VERSCHEIDENE SCHIKKINGEN**

- Art. 38. Reëel statuut
- Art. 39. Bijkomende reglementen
- Art. 40. Kosten
- Art. 41. Woonstkeuze



## HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

### Artikel 1. *Samenstelling.*

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit :
  - privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen ;
  - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van medeeigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek.

### Artikel 2. *Privatieve delen.*

Zijn privatief de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

- a) — de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevoering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren ; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen ; - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...
- b) — de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

### Artikel 3. *Gemene delen.*

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

## HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### AFDELING A: Privatieve delen

#### Artikel 4. *Principe.*

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten.

#### Artikel 5. *Verkaveling.*

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

#### Artikel 6. *Privatieve delen.*

- a) zonder het akkoord van de Algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wegenis of de gemene delen in het woningcomplex zoals: raamluiken, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.
- b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

#### Artikel 7. *Werken aan de privatieve delen.*

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

## Artikel 8. *Verhuring.*

- a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.
- b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.
- c) De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
- d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
- e) De eigenaars zijn verplicht een copij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.
- f) In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de beheerder-syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurders.
- g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
- IX) h) In geval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

## Artikel 9. *Wijze van bewoning.*

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder-syndicus en ontworpen door de bouwmeester.
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.
- d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.
- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex.  
Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontkoörd zijn.

## Artikel 10. *Vrije toegang.*

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privative delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegd bij middel van een plakband de handtekening dragend én van de mede-eigenaars én van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

### AFDELING B: Gemene delen

## Artikel 11. *Gebruik.*

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens enz... mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

## Artikel 12. *Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.*

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

## Artikel 13. *Noodzakelijke herstellingswerken.*

- a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privative delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de beheerder-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die alsdusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.
- b) — De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.  
— Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

## Artikel 14. **A) Panelen en plakkaten.**

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

## **B) Gebruik van autoberg- of standplaatsen.**

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor autos mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen ; zijn dienaangaande uitgesloten : de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.
2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen.  
Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De co-proprieiteit van het lokaal dat autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De coproprieiteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere : vochtigheid, water, zon, enzovoort..., hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat : ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende, aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.
7. Het is ten strengste verboden :
  - a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.
  - b) Er met fietsen, trotinettes, motos, enzovoort te rijden.
  - c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
  - d) er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.
  - e) er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.
  - f) materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen.
8. Gebruik te maken van foeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen ; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

### HOOFDSTUK III. — LASTEN EN INKOMSTEN

#### Artikel 15. *Opsomming der lasten.*

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de beheerder-syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

#### Artikel 16. *Verdeling.*

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

#### Artikel 17. *Betaling.*

- a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de beheerder-syndicus van de mede-eigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.
- b) De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

#### Artikel 18. *Overdracht der loten.*

De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder-syndicus. Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.

#### Artikel 19. *Verhuring.*

De beheerder-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De mede-eigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

#### Artikel 20. *Gemene inkomsten.*

De beheerder-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

## Artikel 21. *Verzekeringen.*

a) **Principe.**

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle medeëigenaars.

b) **Gedekte risico's.**

Deze verzekeringen dekken :

I. **Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.**

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. electriciteitsgevaar.

II. **Waterschade.**

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren.

III. **Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus.**

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften.

IV. **Wet.**

eventuele conciërge.

c) **Bijkomende premie.**

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der medeëigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De medeëigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, en diefstal. Het zelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d) **Teistering.**

In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

e) **Polis.**

Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

## HOOFDSTUK IV. — BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

### AFDELING A : Algemene vergadering

#### Artikel 22. *Machten.*

De algemene vergadering beslist souverain over de gemeenschappelijke belangen der medeigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de medeigenaars, erin begrepen dezen die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

#### Artikel 23. *Gewone vergadering.*

De gewone vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden in de maand maart of elke andere maand bij beslissing van de algemene vergadering. Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds en alle punten op de dagorde geplaatst.

#### Artikel 24. *Buitengewone vergadering.*

Buitengewone algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De algemene vergadering moet en kan slechts geldig bijeen geroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer minstens twee derden van de medeigenaars zulks eisen en er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

#### Artikel 25. *Bijeenroeping.*

De bijeenroepingen worden door de beheerder-syndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan stemming zullen onderworpen worden.

#### Artikel 26. *Samenstelling.*

De algemene vergadering bestaat uit alle medeigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheidslijst. De beheerder-syndicus, indien hij geen medeigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem.

De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder-syndicus.



### **Artikel 27. *Stemmen.***

Elke medeigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de mede-eigendom.

De onverdeelde medeigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt.

Elke medeigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.

### **Artikel 28. *Quorum.***

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeigenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de mede-eigendom bezitten.

Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereiste.

### **Artikel 29. *Meerderheid.***

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig reglement, zullen de beslissingen genomen worden door de volstreckte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd.

### **Artikel 30. *Register.***

De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgelegd door de beheerder-syndicus in het register der vergaderingen. Elke mede-eigenaar mag het register van de mede-eigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid.

## **AFDELING B: Beheerder-syndicus**

### **Artikel 31. *Beheerder-syndicus.***

Er wordt beroep gedaan door de mede-eigenaars op de diensten van een beheerder-syndicus, al dan niet mede-eigenaar. De beheerder-syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

### **Artikel 32. *Eerste beheerder-syndicus.***

De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar.

De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder-syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

### **Artikel 33. Taak van beheerder-syndicus.**

- a) De beheerder-syndicus moet namelijk en onder meer :
1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid ;
  2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten ;
  3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex ;
  4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn ;
  5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap ;
  6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle medeëigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen ;
  7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeëigendom betreffen ;
  8. in naam van de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening ;
  9. de betwisting met derden of tussen medeëigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bewaerende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn ;
  10. de medeëigendom vertegenwoordigen in rechte. Ten einde dezer geeft ieder der medeëigenaars, door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in functie ;
  11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken ;
  12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enz...
- b) De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

### **Artikel 34. Wedden en vergoedingen van de beheerder-syndicus.**

- de emolumenten van de beheerder-syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat ;
- de emolumenten van de eerste beheerder-syndicus zijn ten laste van de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw, zulks zolang dit gebouw niet afgewerkt is.
- de emolumenten dekken de kosten van telefoon, zegels, verplaatsingen in de stad, enz...

### **Artikel 35. Betwistingen.**

Ingeval van een geschil tussen de beheerder-syndicus en een medeëigenaar betreffende een te betalen som, moet de medeëigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de beheerder-syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

### **Artikel 36. Sancties.**

- a) Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen :
1. het leveren van water, gas, electriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven mede-eigenaar stopzetten.
  2. de in gebreke gebleven mede-eigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen ;
  3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar innen, zijnde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der mede-eigenaars ; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen.
  4. van de andere mede-eigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar opvorderen.
- b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. De mede-eigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de mede-eigendom de door hen ontstane kosten van advokaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.

### **AFDELING C : Beheerraad**

### **Artikel 37. Beheerraad-syndicus.**

De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder-syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.

## HOOFDSTUK V. — VERSCHEIDENE SCHIKKINGEN

### Artikel 38. *Reëel statuut.*

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbers. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.
  - Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde der stemmen genomen.
  - Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht.
- Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

### Artikel 39. *Bijkomende reglementen.*

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door partikuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de partikuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

### Artikel 40. *Kosten.*

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de mede-eigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de basisakte.

### Artikel 41. *Woonstkeuze.*

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie aan de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het woningcomplex.