

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VERENIGING VAN MEDE – EIGENAARS RES. HELENA – TEN BOOMGAARD
HELENALEI 24 – 24A – 26 – 26A & BOOMGAARDSTRAAT 43 TE ANTWERPEN
KBO: 0850.405.532

A. RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

ARTIKEL 1.- STATUUT VAN HET GEBOUW.,

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, wet van 10/6/2010, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg en-veranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

ARTIKEL 2.- INWENDIGE ORDEREGELING,

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige orderegelings vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

ARTIKEL 3.- ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegelings vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

ARTIKEL 4.- VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen. waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

1/ het privaat deel waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt

2/ de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 5.- VERDELING EN VASTSTELLING DER GEMENE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten, behorende tot de privatieve delen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL 6.-

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk:

- de grond met elle beplantingen
- de scheidingsmuren en afsluitingshekken, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, vensters, de ballustraden, de leuning van balkons en vensters, schouwen, de leidingen van elle aard voor water, gas en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen, of van de lokalen die er van afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve delen dienen.
- de ingang met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de doorgang en tussengangen der kelders, de bordessen, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsinstallaties met bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in de privatieve lokalen bestemd tot het particulier gebruik van die lokalen, zijn privatieve delen, het dak boven op het gebouw en de antennes, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig het gebruik.

ARTIKEL 7.-

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht op een privaat deel bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

ARTIKEL 8.- HERHALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de privatieve delen onderling afscheiden,, de vensters met omlijsting, met hun luiken of rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding en versiering van muren en zoldering,

samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaar of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: brievenbussen parlofoon – bel -- particuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon).

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen,, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is aan de eigenaar van twee elkaar rakende privatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

ARTIKEL 9.- WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

ARTIKEL 10.- WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters leuning rolluiken, luiken en elle delen, welke zichtbaar zijn van op de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 11.- LUIKEN, ROLLUIKEN, DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON TELEVISIE GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplicht, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

Een volledige televisie- en radioantenne zal op de gebouwen opgericht worden. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap van alle studio's en appartementen van het appartementencomplex ieder voor een gelijk deel en dit of ze aansluiten op die antenne of niet.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten risico en gevaar van hun eigenaars.

ARTIKEL 12.- VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN,

Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden indien hun respectievelijke eigenaars hiermede akkoord gaan.

ARTIKEL 13.

Er bestaan particuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk privaat deel en voor de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 14.- BIJDRAGEN.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

ARTIKEL 15.- SAMENSTELLING

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

1. elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen
2. de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke

meubilering.

4. de terugbetaling der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang
5. de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van liet appartementsgebouw, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
6. de kosten van verwarming der gemene delen.

ARTIKEL 16.- HERSTELLINGEN

Herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen:

- dringende herstellingen
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn

ARTIKEL 17.- DRINGENDE HERSTELLINGEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz. heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ARTIKEL 18.- WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGENDE

Deze herstellingen worden besloten door de raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 19.- HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 20.- TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

De mede-eigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegeld omslag, derwijze dat men toegang ken hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

ARTIKEL 21.- BELASTINGEN

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 22.- VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onveranderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

ARTIKEL 23.- VERHOOGING DER LASTEN

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ARTIKEL 24.-

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten.

ARTIKEL 25.- GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksems de ontploffingen door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premie vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechten en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

ARTIKEL 26.- BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan een der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 27.- EXEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

ARTIKEL 28.- INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polio, door de beheerder geïnd

worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 29.- BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

A. Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

B. Indien het een volledige ramp betreft zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de weder opbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan 'leze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed of te staan, of indien allen niet wensen over te nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomend in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden een/derde contant en het overschot een/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en

de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.
De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 30.- BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremies van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

ARTIKEL 31.- VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw, of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulke met de grootste zorg.

De premies zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premies die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

ARTIKEL 32.- MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 33.- PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van

beheer" gehouden. door de beheerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

ARTIKEL 34. - ONDERHOUDSWERKEN .

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder.

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen, en vervangen van de inrijpoorten der garageplaatsen zal dienen gedaan te worden op uitsluitende kosten van de eigenaars der garageplaatsen.

Alle andere inkomgangen en poorten en deuren in de appartementencomplexen blijven ten laste van die laatste complexen.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart. De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er gebruik van gemaakt wordt.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

ARTIKEL 35.- ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

ARTIKEL 36.- HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gebracht worden.

ARTIKEL 37.- PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GELEENSCHAPPE LIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen.
Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.
De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL 38.- HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 39.- GASINRICHTING

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van het gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

ARTIKEL 40.- DIEREN.

Het is de mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke € 1 per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

ARTIKEL 41.- BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen

deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de goede radiofonische of televisie ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallatie en deze voor de algemene verwarming en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden omzendbrieven of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

ARTIKEL 42.- HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder een kopij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der mede-eigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar die verhuurt aan die huurder, gehouden zijn het huurcontract te verbreken.

De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huurder voor alle schade door hem aangericht.

ARTIKEL 43.- RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen. Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden.

De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

ARTIKEL 44.- GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

ARTIKEL 45.- GEBRUIK.

Elke persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich dienen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de raad van beheer zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinderen dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

ARTIKEL 46.- BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen enkel mogen dienen tot bewoning met. uitsluiting van gelijk welke handel of bedrijvigheid, ter uitzondering van het gelijkvloers alwaar burelen voor vrije beroepen of niet-hinderlijke bedrijven met standing mogen gevestigd worden, evenals garages en winkels. De appartementen en/of studio's mogen gebruikt worden als bureel.

ARTIKEL 47.- PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de-algemene vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed, behoudens wat. gezegd in de basisakte.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruikers en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangsdeur; op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, en de verdieping welke hij gebruikt dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (o.a. voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

ARTIKEL 48.

De centrale verwarming zal geschieden door aanwending van mazout of brandstof.

De deelneming in de uitgaven spruitende uit de inwerkingstelling van de centrale verwarming is verplichtend voor alle eigenaars of bewoners van lokalen voorzien van verwarmingstoestellen, en/of warmwatertoestellen.

Voor de andere eigenaars geldt het hiernavolgende niet.

Het aandeel in de kosten voor centrale verwarming en warmwaterdistributie wordt voor iedere mede-eigenaar of bewoner vastgesteld op basis van zijn verbruik.

De eigenaars of bewoners hebben ook bij te dragen in de uitgaven van de gebeurlijke verwarming der gemene plaatsen, dit in verhouding vastgesteld zoals hiervoor.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten:

1. dertig ten honderd in verhouding van de tienduizendsten die ieder bezit in mede-eigendom,, voor warmwaterbedeling en verlies op de leidingen.
2. het saldo, hetzij zeventig ten honderd volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers wat betreft de centrale verwarming.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in de lokalen

altijd vijf graden boven nul is.

Daze afsluitingssytemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode.

De brandstof voor het eerste jaar zal besteld worden door de zorgen van de Neer Marcel Peeters, hoger vermeld, en dit voor rekening van de mede-eigenaars.

ARTIKEL 49.- .REKENINGEN VAN DE BEHEERDER

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene berekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan te betalen binnen de veertien dagen.

ARTIKEL 50.- VOORSCHOTTEN

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De mede-eigenaar in gebreke die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van € 2.5 per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolging in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van mede-eigendom verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten

en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de beheerder gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechtelijk kunnen vervolgd worden. Ten titel van schadevergoeding forfaitair vastgesteld, zijn de in gebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL 51.-

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

ARTIKEL 52.-

De beheerder handelend binnen de perken van zijn zending verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

ARTIKEL 53.--BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen behoudens hetgeen gezegd is hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

ARTIKEL 54.- WATER - GAS - ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of contract.

ARTIKEL 55.- WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een algemene vergadering.

ARTIKEL 56.- GEBRUIK.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming. Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

ARTIKEL 57.- VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de raad van mede-eigendom is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

1/ hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2/ op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buiten uit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakborden aan te brengen die de garage te koop of te huur stellen).

3/ in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4/ hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de algemene vergadering.

5/ benzine (mazout, gasolie) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

a/ zich het gebruik ontfemen van: ge1uidmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b/ de uitweg en toegang vrijhouden en er bun wagen niet onbestuurd laten staan.

c/ in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de raad van mede-eigendom te dien einde zou worden uitgevaardigd.

d/ eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de raad van mede-eigendom werd goedgekeurd.

e/ een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffings risico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's

B. WETTELIJKE BEPALINGEN

B.I. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 58. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode, met name jaarlijks tussen 1 en 15 april, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 59. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vastgelegde periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering

worden geplaatst. Die syndicus worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de hoger vermelde bepalingen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 60. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

Artikel 61. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 62. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering,

tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Artikel 63. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 64. BEVOEGDHEDEN – MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° BW;
- c) [...] is opgeheven
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of

wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou

zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid BW.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 65. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de

andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Artikel 66. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

B.II. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

Artikel 67. BENOEMING VAN DE SYNDICUS, PUBLICATIE EN DUUR VAN ZIJN MANDAAT

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, 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 mede-eigenaars 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

Artikel 68. TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

De syndicus heeft tot opdracht:

- 1) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

- 5) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 7) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 9) het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- 10) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 11) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) BW bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- 12) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 13) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als

loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

- 14) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- 15) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel;
- 16) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.
- 17) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

C. INNING VAN DE BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Ingebrekestelling: De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de veertien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de syndicus bij aangetekende schrijven aan zijn verplichting herinnerd.

Nalatigheidintrest: De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, ten belope van de wettelijke intrest verhoogd met vijf procent. Deze nalatigheidintrest zal in geen geval lager zijn dan tien procent.

Dagvaarding: De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de

door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan door de syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de vereniging van mede-eigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

Overdracht van schuldvorderingen: Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

Kosten syndicus i.h.k.v. achterstalprocedures: De invordering langs juridische weg van achterstallige betalingen van de gemeenschappelijke kosten veroorzaakt voor de syndicus bijkomend werk: samenstellen dossier, doorsturen en toelichten aan de advocaat, nieuw vervallen afrekeningen toevoegen, conclusies en tegenconclusies nakijken en aanvullen, afbetalingen afboeken en opvolgen. Voor deze prestaties rekent de syndicus een vergoeding ten bedrage van 10% van de netto achterstal. Deze invorderingskosten worden integraal ten laste gelegd van de veroorzaker, zijnde de in gebreke blijvende achterstallige mede-eigenaar.

D. GELDIGHEID EN NALEVING VAN HUIDIG REGLEMENT

Dit reglement van orde wordt geacht door elke eigenaar nageleefd te worden en het maakt ook onafscheidelijk deel uit van elke huurovereenkomst die door een eigenaar wordt afgesloten met betrekking tot welk gedeelte van het gebouw dan ook met een huurder. De eigenaar verplicht zich ertoe een exemplaar van dit reglement aan elke huidige en toekomstige huurder ter beschikking te stellen en de naleving ervan te zullen afdwingen.

E. ALGEMENE BEPALINGEN M.B.T. BETWISTINGEN

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar is vooreerst de algemene

vergadering bevoegd om hierover een beslissing te nemen. Voor zover de algemene vergadering een beslissing heeft genomen kan de eigenaar beroep aantekenen bij de terzake bevoegde rechtbank binnen de termijn door de wet voorzien. Indien de algemene vergadering nalaat een beslissing te nemen kan de zaak eveneens aanhangig gemaakt worden voor de bevoegde rechtbank.