

Op het gelijkvloers zal in de koeren, al was het voor korte tijd, niets mogen gestapeld worden dat geur kan spreiden.

Op de trappen, in de doorgangen, op de trapportalen, zal geen enkel huishoudelijk werk, zoals borstelen van tapijten, van beddengoed, van kleren of van meubels, blinken van schoenen enzovoort mogen gebeuren.

De tapijten zullen slechts mogen geklopt worden in de plaatsen vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 57

Het is verboden in het eigendom gasleidingen in rubber te gebruiken, alsmede in gelijk welke stof welke kan openrijten onder gasdruk.

Artikel 58

Als dieren mogen de bewoners slechts honden, katten en vogels houden. Deze dieren dienen van kleine soort te zijn. Indien één van deze dieren door lawaai, geur of om welke reden ook, de goede orde of rust in het eigendom, zou storen, dan mag de algemene vergadering met de bij wet vereiste meerderheid van stemmen de verwijdering van dat dier bevelen.

Afdeling 3: Moraliteit - Inwendige rust

Artikel 59

De mede-eigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden, zullen altijd het gebouw als burgerswoning deftig moeten betrekken en er als goede huisvaders van genieten; zij zullen er voor zorgen dat de zedelijkheid en de rust van het gebouw geen enkel ogenblik zou gestoord worden noch door hun schuld, noch door deze van personen van hun familie, noch door mensen in hun dienst, noch in voorkomend geval, door hun huurders of bezoekers.

De dienstboden mogen geen bezoek ontvangen in hun kamer.

Ieder overdreven lawaai dient vermeden. Het gebruik van een radiopost en TV-toestel en het bespelen van muziekinstrumenten zijn toegelaten, maar in ieder geval dient vermeden dat daardoor de andere eigenaars op gelijk welk uur van de dag of van de nacht zouden gestoord worden.

Het gebruik van elektrische apparaten is toegelaten doch indien zij parasieten veroorzaken, dienen zij voorzien te worden van een speciaal toestel hetwelk deze parasieten zal wegnemen of dermate verminderen dat een degelijk radioluistergenot mogelijk is. Er mogen geen elektrische motoren geïnstalleerd worden, met uitzondering van deze welke noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een beroep, toegestaan in de hierna vermelde voorwaarden en deze dienen voorzien te worden van een afdoend antiparasietapparaat.

Ieder appartement mag slechts betrokken worden door een enkele familie, haar gasten en haar dienstboden.

Artikel 60

De huurcontracten die door de eigenaars toegestaan worden, zullen de verklaringen van de huurders moeten inhouden dat zij al de voorwaarden van zedelijkheid en andere, vereist zijnde, verenigen en dat zij zich onderwerpen aan de verplichting het gebouw als burgerswoning en welvoeglijk te betrekken, overeenkomstig

het algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan zij zullen erkennen kennis genomen te hebben en dat zij zich zullen verplichten na te leven op straf van ontbinding van hun huurcontracten, na regelmatige vaststelling van de feiten die hen worden verweten.

Artikel 61

Het staat de eigenaars vrij onder elkaar hun kelders te verwisselen of te vervreemden.

Artikel 62

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen moeten voldoen aan al de stads-, politie- en wegenislasten en zich gedragen naar de gewone bewoningsvoorwaarden in wel bewoonde huizen.

Afdeling 4 : Bestemming van de lokalen

Artikel 63

In het eigendom mag geen enkele handel of nijverheid gedreven worden dan in de appartementen of lokalen voorzien in de akte. De uitoefening van een vrij beroep (dokter, landmeter, advocaat, architect, accountant, enz.) is steeds geoorloofd, op voorwaarde dat niet de uitoefening doch wel bewoning van het appartement hoofddoel blijven van het huren. Geen enkel appartement mag dan ook omgevormd worden in burelen of ontvangstkabinetten, zonder bijhorende woning. Geneesheren, specialisten in venerische of besmettelijke ziekten, zullen hun beroep niet mogen uitoefenen in de building.

De geneesheren mogen op geen enkele wijze door de uitoefening van hun beroep het genot van de andere eigenaars storen. Het is de bewoners verboden publiciteit teksten, schilden of voorwerpen aan te brengen aan de vensters, noch aan de buitendeuren en muren, noch in de gangen en portalen, in de hall of op de trappen. Plakbrieven 'Appartement te huur' mogen aan de vensters aangeplakt worden. Op de deur welke ieder appartement afsluit, mag een plaat aangebracht worden, model en afmetingen te bepalen door de algemene vergadering, vermeldende de naam en het beroep van de bewoner van het appartement.

De huurders of bewoners van de appartementen welke in het eigendom een geoorloofd vrij beroep uitoefenen, zullen aan de ingangsdeur van het eigendom een plaat mogen aanbrengen, model en afmetingen te bepalen door de algemene vergadering, vermeldende hun naam, beroep, nummer van het appartement en de dagen en uren voorzien voor consultatie.

Ieder appartement zal beschikken over een brievenbus. Op deze bus mag een plaatje aangebracht worden, vermeldend de naam en het beroep van de titularis en het nummer van het door hem betrokken appartement.

Op het gelijkvloers mogen een of meer licht- of andere reclames aangebracht worden. De koer van het gelijkvloers is uitsluitend ter beschikking van dit gelijkvloers en dit mag er dus naar goedgevallen over beschikken en hem zelfs eventueel op zijn kosten laten overdekken.

Artikel 64

In het eigendom mag geen enkele bewaarplaats aangelegd worden van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke waren of voorraden. De eigenaars dienen er zorg voor te dragen dat geen bedorven waren of voorraden in de kelders gelegd of bewaard worden. De vuilbakken mogen niet aan de buitenzijde van de appartementen geplaatst worden. Zij dienen binnen de appartementen geplaatst te worden. Zij dienen binnen de appartementen gehouden te worden, tot wanneer ze zullen afgehaald worden. De bewoners nochtans welke hun appartementen wensen te verwarmen met een mazoutkachel, mogen honderd liter mazout in stock hebben; dit echter volledig op eigen verantwoordelijkheid en op voorwaarde dat noch brandstof noch de mazoutbrander onaangename geuren zouden verspreiden in de andere appartementen of in de gemene delen.

Afdeling 4: Gemene lasten

Artikel 65

Zoals de lasten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke delen, waarvan sprake in het zakelijk statuut, zullen ook de lasten, voortspruitende uit de gemene behoeften, door de eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen. Deze beschikking kan slechts gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering met de bij wet vereiste meerderheid.

HOOFDSTUK IV: ALGEMENE BEPALINGEN - RECHTSVORDERINGEN

Artikel 66

In geval van overdracht bij overlijden van hun kavel is de mede-eigenaar verplicht:

Van iedere overdracht van de kavel wegens overlijden moet door de verkrijgers, binnen de twee maanden na het overlijden mededeling gedaan worden aan de syndicus. Dit gebeurt door een attest afgeleverd door de notaris-vereffenaar. Houdt de onverdeeldheid van de kavel op ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dient de syndicus hiervan binnen de maand, in kennis te worden gesteld door verklaring door de notaris opgesteld. Deze attesten moeten de naam, de voornamen, het beroep en het domicilie, evenals het aandeel van de erfgenamen of overnemers in de kavel bevatten. Zij zullen ook de datum van de overdracht en de datum van ingenot treding en van bijdrage in de gemeenschappelijke lasten vermelden. Deze beschikking is ook van toepassing bij overdracht hoofdens een bijzonder legaat.

Artikel 67: Verplichtingen tegenover de syndicus

Ieder lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld en schriftelijk ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden immers geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 68 : Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 Burgerlijk Wetboek heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Zo kan:

a.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

b.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

c.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in punten b en c, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Verder kan iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- a.
de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- b.
de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
- c.
Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De mede-eigenaar, die verweerder is, wordt in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 69: Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het daartoe bestemde register of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Artikel 70: Recht op vertaling

Iedere mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de verzoekende mede-eigenaar, gelet op het ééntalig Nederlandstalig grondgebied waarin het gebouw is gelegen.

Artikel 71: Wettelijke verplichtingen bij overdracht

De mede-eigenaars en de syndicus zien toe op de uitvoering van de wettelijke bepalingen bij overdracht van een kavel.

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het

verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De kosten voor de mededeling van de krachtens te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen de door de wet voorgeschreven termijn na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 72: Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

Artikel 73: Betwistingen

Alle betwistingen die betrekking hebben op onderhavig reglement van mede-eigendom dienen beslecht te worden door de terzake bevoegde rechtbank.

