

Guido Gerelle
10726

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: Statuut van het eigendom

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 2/6/2010) hebben de mede-eigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn dienvolgens onveranderbaar tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

Volgens artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek worden de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen vanaf de datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen van de wet van 2/6/2010

Artikel 2: Reglement van inwendige orde

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, te gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed overgedragen worden.

Aan elke mede-eigenaar, die daartoe verzoekt, zal een door de syndicus geparafeerd en getekend definitief exemplaar medegedeeld worden.

Artikel 3: Algemeen reglement van mede-eigendom

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde vormen samen de statuten en dit onder verwijzing van de notariële akte van het ambt van Notaris Tony GRUYTERS met standplaats te Hasselt dd. 8 oktober 1964.

HOOFDSTUK II: ZAKELIJK STATUUT

Afdeling 1: Onverdeelde mede-eigendom en privatieve delen

Artikel 4

Het eigendom omvat gedeelten waarvan iedere eigenaar de privatieve eigendom zal bezitten en gemeenschappelijke delen waarvan het eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte. De privatieve gedeelten worden "appartementen of garages" genoemd. Om aan deze indeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten een wettelijke en onbetwistbare basis te geven doen alle mede-eigenaars van de grond aan elkaar wederkerig afstand van het recht van onroerende natrekking dat zij thans bezitten ingevolge artikel 533 van het burgerlijk Wetboek en voor zover dit recht voor wat ieder van hen betreft geen betrekking heeft op:

1. Het appartement of garage waarvan hij zich de volledige en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
2. De aandelen in de gemeenschappelijke delen welke bij hetzelfde appartement of garage behoren.

Deze afstand wordt voor ieder gedaan ten bezwarende titel mits wederkerige afstand van de rechten van de anderen.

Artikel 5

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in verhouding met het aantal appartementen of garages volgens de in de akte vermelde tabel van aandelen. Deze verhouding zal voor alle mede-eigenaars dezelfde blijven, welks veranderingen er ook moge aangebracht worden aan de privatieve delen ingevolge verbeteringen, verfraaiingen of hoe ook.

Hierna volgt de tabel van de benaming der onderscheiden privatieve gedeelten met de quotiteit van elk hunner in de gemeenschappelijke gedeelten :

✓ Gelijkvloers winkel nrs 1-2 : dertig/honderd twintigsten.

Eerste verdieping : appartement nr 3 (hoek Guffenslaan en Guido Gezellestraat) twintig/honderd twintigsten.
studio nr 4 (langs Guido Gezellestraat) : tien/honderd twintigsten.

Tweede verdieping :

Appartement nr 5 (hoek Guffenslaan en Guido Gezellestraat) achttien/honderd twintigsten.

Studio nr 6 (langs Guido Gezellestraat) twaalf/honderd twintigsten.

Derde verdieping :

Appartement nr 7 (hoek Guido Gezellestraat en Guffenslaan) achttien/honderd twintigsten.

Studio nr 8 (Guido Gezellestraat) twaalf/honderd twintigsten.

Ondergronds acht afzonderlijke kelders genummerd van een tot acht Deze kelders hebben als dusdanig geen enkel quotiteit in de gemeenschappelijke gedeelten, buiten deze van het appartement of studio waartoe zij behoren.

Deze appartementen en studio's omvatten

winkel nr 1-2 : winkel - vestiaire – W.C. - de koer - twee kelders4.

appartement nr 3 : hall - living - berging - keuken, W.C badkamer - twee slaapkamers - balkon - kelder

studio nr 4 : sas - living - badkamer - keuken - kelder
appartementen 5 en 7 : hall - living keuken - berging - WC, badkamer - een slaapkamer - kelder
studio's 6 en 8 : sas - living - badkamer - keuken - slaapkamer - balkon - kelder.

Artikel 6

De gemeenschappelijke delen van het eigendom bevat:

De grond, omstandig beschreven in de basisakte en de grondvesten.

De zware scheids-, gevel-, en binnenmuren en alle afsluitingen, het betonnen geraamte van de gebouwen, de uitwendige versieringen aan de gevels, balkons en vensters (maar niet de leunen), de balustraden, de dorpels aan de vensters en balkons, de vensterluiken, de schouwen, de kanalen, leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, enz.), de afvoerbuizen, behalve nochtans de gedeelten van deze kanalisaties en leidingen welke zich aan de binnenzijde van de appartementen, bergplaatsen en privatieve lokalen bevinden, indien deze kanalisaties en leidingen dienen tot het privaat- en uitsluitend gebruik van deze appartementen, bergplaatsen en lokalen.

De ingangen met hun deur en deurportalen en de ingangshall, de trappen, de keldertrappen, de trapportalen, de keldergangen en -portalen, de liftkooi met volledige installatie, de deurtelefooninrichting aan de ingangsdeur met hun leidingen tot aan de private appartementen, het automatisch deuropening mechanisme. De daken en goten en in één woord alles wat niet zal dienen tot het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars of wat gemeenschappelijk zijn volgens de wettelijke bepalingen ter zake en de gewoonte.

Gezien het gelijkvloers absoluut gaan toegang heeft tot de gemeenschappelijke ingang, traphal en lift, moet dit niet tussenkomen in de desbetreffende onderhoud en herstellingskosten of gemeenschappelijke lasten hiervoor.

Artikel 7

De gemeenschappelijke delen zullen slechts kunnen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden samen met de appartementen of garages of dergelijke en privatieve lokalen waarbij zij behoren en voor de aandelen welke aan ieder van deze elementen toegewezen zijn.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een appartement of garage bezwaart van rechtswege het er van afhangend gedeelte van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 8

Ieder privaat eigendom omvat bestanddelen van het appartement of de garage, met uitzondering van de gemeenschappelijke delen en namelijk de plankenvloer of het parket of de vloerbekleding met hun onderstutels, de inwendige tussenwanden met hun deuren, de gemeenheid van de tussenwanden welke de appartementen of garages en privatieve lokalen van elkaar scheiden, de vensters welke uitgeven op de straat of op de binnenkoer, de deuren der trapportalen, alle inwendige kanalisaties van de appartementen en privatieve lokalen, privatieve sanitaire installaties, het plakwerk van de zoldering met zijn versiering, het plakwerk aan de binnenzijde van de appartementen en garages en andere privatieve lokalen en in één woord

alles wat zich aan de binnenzijde van de appartementen of garages en privatieve lokalen bevindt en wat dient tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars, bewoners, gebruikers ervan en zelfs wat zich aan de buitenzijde van deze lokalen bevindt, doch uitsluitend voor deze lokalen gebruikt wordt (bijvoorbeeld: terras, private water-, gas-, elektriciteit-, en telefoonleidingen en -meters).

Artikel 9

Ieder eigenaar zal, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben er van te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen bedongen wordt hierna, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. Hij mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goetdunken, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft inzakkingen, beschadigingen en andere toevallen of ongelegenheden die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen of voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Aan de gemeenschappelijke delen mag nooit iets veranderd worden tenzij met het akkoord van de algemene vergadering beslissend met de bij wet vereiste meerderheid van stemmen. Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij wat voorzien is in tegenwoordige. De appartementen van dezelfde verdieping mogen samengevoegd worden in één enkel appartement indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen, bovendien, steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een door de algemene vergadering van de mede-eigenaars aan te duiden architect. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdracht gevende eigenaar.

Artikel 10

Aan de stijl of het algemeen uitzicht van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen aan privatieve zaken betreft, tenzij met het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met de bij wet vereiste meerderheid van stemmen. Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de appartementen en privatieve vertrekken, de vensters, de leunen, de balkons en alles wat van buitenaf zichtbaar is, zelfs de schildering.

Voor de uitvoering van de eventuele toegestane veranderingswerken gelden dezelfde regelen van verantwoordelijkheid en toezicht als deze bepaald in artikel 9 hierboven.

Artikel 11

De eigenaars mogen blinden en vensterluiken aanbrengen volgens een door de algemene vergadering aanvaard model. Zij mogen op eigen kosten en risico, telefoon, telex, radio of televisie laten installeren in hun appartement. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels welke uitgeven op straten of tuinen. Wanneer gemeenschappelijke antennes zouden aangebracht worden voor radio en/of televisie of speciale buizen, voor telefoonleidingen, zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun

verboden gelijkaardige private antennes aan te brengen. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 12

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken ten einde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende gebouwen te verbinden, op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven onder bijzondere voorwaarden. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

Afdeling 2: Dienst en beheer van het eigendom

A. Algemene Vergadering

Artikel 13

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

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.

Artikel 14

De syndicus roept de algemene vergaderingen bijeen.

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 of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. 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 15

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 1 en 15 mei.

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

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De voorzitter wordt bij aanvang van de vergadering onder de aanwezige mede-eigenaars verkozen.

Buiten deze jaarlijkse statutaire vergadering 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, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen

Dit verzoek dient 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.

Voor zover 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.

Artikel 16

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 algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen 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.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet dan wel het algemeen reglement 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.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 17

Het is aan mede-eigenaar zich te laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

Deze 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.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij 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 uitdrukkelijk 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.

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.

Artikel 18

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheid van de commissaris van de rekeningen.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor bewarende maatregelen en de daden van voorlopig beheer ;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

3° Bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars:

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

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

Artikel 19

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de syndicus gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 20

De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De commissaris van de rekeningen zal deze rekeningen nakijken en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering.

B. Syndicus

Artikel 21

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en ondermeer over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Het beheer is thans toevertrouwd aan een Syndicus, zijnde de NV FONCIA AB, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen Italiëlei 70, KBO 0433.241.887, en met uitbatingsetel te 3500 Hasselt, Guffenslaan 28.

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

Artikel 22

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Enkel mits een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij 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 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 aangestelde syndicus.

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.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan ieder mede-eigenaar aan de rechter verzoeken, voor de duur die de rechter bepaalt, een voorlopig syndicus aan te wijzen.

Artikel 23

De syndicus heeft als opdracht;

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c) 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;
- d) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- e) de lijst van de achterstallig schulden van een overdrager, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

j) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren;

k) ten behoeve van de mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

l)aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

m) 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;

n) 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 hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

o) 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. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

p) 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.

Artikel 24

De syndicus moet zorgen voor het goed onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift; van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op het onderhoudspersoneel, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 25

De syndicus zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, de riolen en leidingen.

Artikel 26

De syndicus duidt eventueel in de vereiste gevallen een bouwkundige aan.

Artikel 27

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen. Hij zal desgevallend verslag uitbrengen aan de raad van mede-eigendom en de vergadering. Deze laatste zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 28

De Syndicus zal in zijn hoedanigheid een bankrekening openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars, dit zowel voor het werkings- als het reservekapitaal. De vereniging van mede-eigenaars blijft eigenaar van voormelde rekeningen tot en met de aanwending er van.

De Syndicus heeft het beheer van deze rekeningen bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Op deze rekeningen komen de bijdragen die overgemaakt dienen te worden door de mede-eigenaars ingevolge de beslissing van de algemene vergadering, met inbegrip van de verhogingen en intresten waartoe wordt besloten.

De syndicus wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen

Hierbij hoeft hij geen enkele speciale machtiging ten opzichte van de rechtbanken en derden over te leggen. Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.

b) van de mede-eigenaars, bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten op te vragen.

c) indien het privaat eigendom van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De syndicus heeft te dien einde en rechtens volledig volmacht

en zal geldige kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de syndicus gekweten.

Artikel 29

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten, welke van de gemeenschappelijk zaken zouden kunnen voortkomen.

Artikel 30

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

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

C. De commissaris

Artikel 31

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

Na hiertoe de nodige stukken vanwege de syndicus te hebben ontvangen, de door de syndicus gevoerde boekhouding te controleren en hiervan verslag uit te brengen op de algemene vergadering. De commissarissen kunnen op ieder oogenblik na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het oogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vooraf een omstandig schriftelijk verslag over te maken aan de mede-eigenaars en dit minstens veertien dagen voor de dag van de algemene vergadering.

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

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

Afdeling 3: Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Artikel 32

Er bestaan afzonderlijke meters voor gas, water en elektriciteit voor ieder appartement of kelder en eventueel voor de gemeenschappelijke delen, dienen geplaatst te worden. Het individueel verbruik van deze meters is ten laste van de respectievelijke eigenaars en voor de gemeenschappelijke delen ten laste van al de mede-eigenaars, in verhouding met hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 33

Normaal worden alle lasten van onderhoud, herstellingen, verbruik van de gemeenschappelijke delen door de mede-eigenaars gedragen volgens de quotiteiten van ieder in de gemeenschappelijke delen, welke blijken uit de hogergemelde tabel van de quotiteiten. Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle gemeenschappelijke uitgaven, behoudens de uitzonderingen bepaald in dit reglement.

Artikel 34

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1. Het gas-, water- en elektriciteitsverbruik voor de gemeenschappelijke delen.
2. Het loon van de kuisvrouw van de gemeenschappelijke delen, zo er een in dienst genomen wordt en van de eventuele conciërge.
3. De vergoeding van de syndicus en het ereloon van de architect voor het geval op deze laatste moet beroep gedaan worden.
4. De kosten van aankoop, onderhoud en herstelling van de eventuele gemeenschappelijke meubilering.

5. De premies van de gemeenschappelijke verzekeringen.
6. De kosten van aankoop van alle kuisgerief voor de kuisvrouw van de gemeenschappelijke delen en in het algemeen alle uitgaven voor het kuisen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen verhinderen.

Beslissingen met betrekking tot noodzakelijke maar niet spoedeisende herstellingen en andere werken worden genomen door de algemene vergadering met de bij wet vereiste meerderheid van stemmen.

Artikel 36

De eigenaars zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken en kelders voor het herstellen of kuisen van gemene delen. Behalve wanneer het gaat om dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen geëist worden tussen één juli en één oktober. Ingeval van scheur, barsten of ander voorval in een bijzondere installatie, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de Syndicus, vergezeld door minstens 3 andere mede-eigenaars, die alle maatregelen zullen nemen die zij nuttig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te waarborgen tegen alle misbruiken, waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars zullen, zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen, waartoe met inachtneming van voormelde regelen zal besloten worden.

Indiende eigenaar of de bewoner van een appartement voor meerdere dagen of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de Syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 37

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemene delen, tenzij de bevoegde overheid zelf en rechtstreeks de verdeling zou doen.

Artikel 38

De verantwoordelijkheid voortspuitende uit het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom, worden verdeeld volgens de aandelen in de mede-eigendom, voor zover het natuurlijk gemeenschappelijke zaken betreft en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.

Artikel 39

Indien een mede-eigenaar de gemene uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen, zou hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 40

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, dan zullen deze ingeschreven worden op het krediet van de beheerrekening welke gemeen is aan alle mede-eigenaars.

Afdeling 4: Verzekering en Heropbouw

Artikel 41

De verantwoordelijkheid van het gebouw tegenover een van de mede-eigenaars of tegenover derden, of ook tegenover geburen zal, ingeval van vervolgingen tot schadevergoeding, en ten opzichte van de risico's aangerekend zijn aan de mede-eigenaars, naar verhouding van het getal aandelen, die hen toebehoren. Toch zal de verantwoordelijkheid voor deze risico's ten laste blijven van degene van de bewoners die een persoonlijke, hem toerekenbare fout zou begaan hebben.

Artikel 42

De verzekering zowel van de eigen zaken, ter uitzondering van de roerende goederen als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars, en zulks voor de verzekering, hetzij tegen brand, hetzij tegen bliksem, tegen ontploffingen, tegen ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, tegen het eventueel beroep van een van de bewoners tegen de anderen, en ook tegen het beroep van de huurders en van de geburen, enzovoort, tegen het verlies van huurinkomsten, en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen. Nochtans, indien versieringen met artistiek karakter door de eigenaars aangebracht werden aan hun eigendom, moeten zij die op eigen kosten verzekeren. De gemeenschappelijke verzekering zal afgesloten worden door de zorgen van de Syndicus. De Syndicus zal er zorg voor dragen dat het verzekerd kapitaal steeds aangepast wordt aan de werkelijke actuele waarde van het appartementsgebouw.

Artikel 43

De Syndicus zal de premies betalen als gemene lasten, terug betaalbaar in verhouding tot de mede-eigendom. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden de medewerking te verlenen die zou kunnen gevraagd worden tot het sluiten van de verzekeringen, en de nodige akten te tekenen. Indien zij in gebreke blijven, zal de Syndicus geldig en zonder inverteofstelling in hun plaats de polissen mogen tekenen.

Artikel 44

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Artikel 45

Indien, wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of in het algemeen om welke reden persoonlijk door een van de mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 46

Ieder eigenaar kan zijn meubelen tegen brand, ontploffingen enzovoort laten verzekeren bij een maatschappij naar zijn keuze.

Artikel 47

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd worden ontvangen door de Syndicus, in tegenwoordigheid van een van de mede-eigenaars, door de algemene vergadering aangeduid, met last ze in een bank of elders in bewaring te geven, onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering. Er zal echter noodzakelijkerwijze dienen rekening gehouden te worden met de rechten welke door de wet worden toegekend aan de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers ende onderhavige clause zal hun nooit nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

Artikel 48

Deze vergoedingen zullen gebruikt worden als volgt:

- a) Indien de ramp gedeeltelijk is, zal de Syndicus de door hem ontvangen vergoedingen gebruiken tot herstel van de beschadigde zaken. Is de vergoeding ontoereikend voor volledig herstel, zal het tekort geïnd worden door de syndicus, van al de mede-eigenaars, zoals de gemene lasten. Is de vergoeding groter dan de kosten van herstel zo blijft het overschot verworven aan de mede-eigenaars, in verhouding van hun aandelen.
- b) Bij vernieling van het hele gebouw zal de vergoeding gebruikt worden aan het heropbouwen tenzij een algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beschikt met de bij wet vereiste meerderheid van stemmen. Ingeval de vergoeding onvoldoende is om de heropbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de eigenaars in verhouding van de rechten van mede-eigendom van elkeen, eisbaar binnen de drie maand te rekenen van de algemene vergadering, die dat tekort zal vastgesteld hebben, de wettelijke intresten zullen van rechtswege lopen bij gebrek van storting binnen gezegde termijn.

Ingeval de algemene vergadering tot het heroprichten van het gebouw zou besluiten, zullen de eigenaars, die geen deel namen aan de stemming, of die tegen het heroprichten zouden gestemd hebben, ertoe gehouden zijn, indien de andere eigenaars hun binnen de maand van het besluit van de algemene vergadering daartoe een aanvraag richten, aan deze eigenaars of aan de eigenaars die de aanvraag zouden

richten (zo allen die rechten niet wensen te verkrijgen) al hun rechten in het gebouw af te staan, in welk geval de cedenten hun rechten zouden blijven behouden op hun deel in de vergoedingen.

De overdrachtprijs zal, behoudens akkoord onder partijen, bepaald worden door twee deskundigen, benoemd door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, in een bevelschrift, ten verzoek van de meest gerede partij en met het recht voor de deskundige zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen; wordt er geen akkoord bereikt over de keus van de derde deskundige, dan zal deze op dezelfde wijze worden benoemd. De prijs zal betaald worden, voor een/derde contant en voor het overige per derde ieder jaar met wettelijke intrest, betaalbaar samen niet elk gedeelte van de hoofdsom.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, evenals de prijs van de grond en van de verbrande gebouwen, verdeeld worden in verhouding tot het recht van mede-eigendom van elke eigenaar op de grond en de gemene zaken, over het algemeen zoals hoger bepaald, zijnde wel te verstaan dat in zulk geval de gedwongen onverdeeldheid, voorzien in deze akte, ophoudt van toepassing te zijn.

Artikel 49

Een verzekering zal ook door de zorgen van de Syndicus aangegaan worden voor al de mede-eigenaars tegen ongevallen die zich kunnen voordoen ten gevolge van het gebruik van de lift, onafhankelijk of het slachtoffer nu bewoner is van het gebouw of niet. De premies zullen betaald worden door de syndicus en terugbetaald worden in verhouding tot ieders aandeel in de onderhoudskosten van de lift.

Artikel 50

De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden van oordeel zijn dat het verzekerd bedrag onvoldoende is, mogen steeds voor eigen rekening en kosten een bijkomende verzekering aangaan. Anderzijds zullen zij alleen kunnen genieten van de voordelen van deze verzekering.

HOOFDSTUK III: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 51

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, vastgesteld, welk reglement niet zal mogen veranderd worden, tenzij door de algemene vergadering die besluit met de bij wet vereiste meerderheid van stemmen. De veranderingen moeten op hun data in de notulen van de algemene vergadering worden opgenomen en bovendien ingelast zijn in een speciaal boek genaamd "Beheerboek", gehouden door de syndicus en dat in eenzelfde tekst het reglement zelf en de veranderingen zal bevatten.

Artikel 52

Daar het algemeen reglement verplichtend is voor al de tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, zal

het in zijn geheel worden gevoegd bij de eigendomsoverdragende of eigendomsverklarende contracten omtrent het gebouw, of zullen deze contracten vermelden dat er kennis van genomen werd.

Afdeling 1 : Onderhoud

Artikel 53

Het schilderwerk aan de gevels, zowel voorgevels als achtergevels, inbegrepen de ramen, de leuning en zonneblinden, zal moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de Syndicus. Wat de andere werken betreft in verband met de eigen delen waarvan het onderhoud, het uitzicht, de aanleg of de schikking van het gebouw aanbelangt, zullen zij moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op tijd en stond, opdat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht zou bewaren; zij zullen zonder verwijl moeten uitgevoerd worden zo de algemene vergadering daartoe besluit. De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, afhankelijk van de lokalen die zij betrekken, telkens moeten vegen als het nodig is en in alle geval , ten minste één maal per jaar. Zij zullen het bewijs daarvan aan de Syndicus moeten leveren.

Afdeling 2 : Uitzicht - Inwendige orde

Artikel 54

De mede-eigenaars of bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, reclames, schapraaien, linnengoed, of andere voorwerpen mogen plaatsen. Zij zullen moeten zorgen dat men geen water laat vallen dat op de onderste verdiepingen zou kunnen spatten.

Artikel 55

De bewoners zullen geen hout mogen zagen, klieven of breken in de lokalen waarvan zij eigenaar zijn, tenzij in de kelders. Hout, kolen en andere dergelijke stoffen zullen moeten naar boven gebracht worden vóór elf uur 's morgens.

Artikel 56

De gemene delen van het eigendom, namelijk de vestibule, de gemene keer, de trappen en doorgangen, zullen steeds moeten vrij gehouden worden. Bijgevolg zal er nooit iets mogen gehangen of neergelegd worden. Het kloppen van tapijten is volstrekt verboden.

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.