

BASISAKTE

RESIDENTIE DE CASTRO

HENDRIK HEYMANPLEIN SINT NIKLAAS

Het jaar negentienhonderd zesentachtig,
De vierde juli.

Voor Ons, Meester **HENRI DE CORT**, doctor in de Rechten, Notaris met standplaats te Antwerpen -Wilrijk,

Is verschenen :

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.H.P", gevestigd te 2700 Sint-Niklaas, De Meulenaerstraat, 25 opgericht bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op vijftien april negentienhonderd zesentachtig, voor bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad neergelegd.

Alhier vertegenwoordigd door :

1. Mevrouw Marie Louise Georgette Josephine Delchambre, zonder beroep, wonende te Sint-Niklaas, de Meulenaerstraat, 25
2. Mevrouw Marie-Paule Agnes Godelieve Delphina Wylleman, regentes, wonende te Zwijndrecht, Melselebaan, 67;

Belden optredende in hun hoedanigheid van zaakvoerders der vennootschap overeenkomstig artikel 11 der statuten en in genoemde hoedanigheid aangesteld bij beslissing van vijftien april laatst en bekendgemaakt als hogervermeld.

Verklaring.

Welke vennootschap mij, Notaris, heeft verklaard hetgeen volgt :

- dat zij eigenares is van volgend perceel bouwgrond :

STAD SINT NIKLAAS derde afdeling.

Een blok bouwgrond, gelegen te Sint-Niklaas, Hendrik Heymanplein, gekend ten kadaster, volgens plan, Wijk E deel van nummer 1557/m en hebbende een oppervlakte, volgens meting, van tweeduizend tweehonderd drieëntachtig vierkante meters en vierenzeventig vierkante decimeters.

Zoals deze grond voorkomt op het metingsplan opgemaakt door de heren H. Vietti, meetkundig schatter van onroerende goederen en G. De Wael op zeven november negentienhonderd vijf en tachtig en welk plan aan deze gehecht blijft.

Titel van eigendom.

De vennootschap is eigenares om er aankoop van te hebben gedaan tegen de Stad Sint-Niklaas ingevolge akte verleden voor Meester Octaaf Verlinden, Notaris te Sint-Niklaas met tussenkomst van ondergetekend Notaris op zeventwintig juni negentienhonderd zesentachtig.

- dat zij voornemens is op voormelde grond een gebouwencomplex op te richten, hetwelk de naam zal dragen van "Residentie de Castro".

- dat zij het inzicht heeft de privélede delen die het gebouw zullen samenstellen, met de eraan verbonden gemeenschappelijke delen in het gebouw en in de grond te verkopen.

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap mij, Notaris, verzocht notarieel haar wens te acteren, vanaf zijn verdeling het op te richten gebouw te onderwerpen aan het **stelsel van de horizontale eigendom**, zoals voorzien door artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Behouden eventuele afwijkende bedingen in het navermeld reglement van mede-eigendom, wordt het onroerend goed aldus beheerst door de bepalingen van genoemd artikel 577-3 tot 577-14.

De vervreemding van een privaatief deel brengt noodzakelijkerwijze en meteen de vervreemding met zich van het privaatief gedeelte als dusdanig en van de aandelen van dit privaatief element de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en in de grond, die er onafscheidelijk mede verbonden zijn.

De privélede elementen staan aldus afgebeeld op de plannen en zijn beschreven in de documenten die aan deze basisakte gehecht zijn. Deze stukken en documenten bepalen welke lokalen en onderdelen privaatief of gemeenschappelijke zijn en geven de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten ten overstaan van ieder der privélede elementen.

Voorbehoud en overgangsbepalingen.

1. – Wijziging reglement van Inwendige orde.

Zolang de promotor meer dan een/vierde van het geheel der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond bezit, behoudt hij zich het recht voor om het even welke clause van het reglement van inwendige orde te wijzigen, mits neerlegging van deze wijzigingen onder de minuten van ondergetekende Notaris en mits kennisgeving van deze wijzigingen aan de mede-eigenaars bij middel van aangetekend schrijven.

2. – Materiële Wijziging.

De promotor zal tijdens de duur van de oprichting der constructies de samenstelling van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de privative gedeelten mogen wijzigen, evenals de bestemming van de winkels, appartementen en/of andere privative delen.

Daarenboven kunnen de plannen in het algemeen gewijzigd worden zoals hiervoor voorzien.

3. – Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten.

De privative delen, winkels, appartementen en anderen, zullen in de gemeenschappelijke diensten en lasten delen vanaf de datum van de voorlopige aanvaarding: vanaf dat ogenblik zullen zij hun aandeel dienen te betalen in de gemene kosten.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiende uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden:

- de kosten van aansluiting, plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere.

- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

Bijzondere voorwaarden

In verband met de titel van eigendomsverwerving verleden voor Notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas met tussenkomst van ondergetekende Notaris de Cort op zeventwintig juni negentienhonderd zesentachtig staat ondermeer letterlijk hetgeen wat volgt en betrekkelijk al welke bepalingen de latere kopers of rechtverkrijgenden gesteld worden in de verbintenissen en verplichtingen eruit voortvloeiende :

" Artikel 3.

" De kopers verbinden zich ertoe op het hierboven beschreven perceel, binnen een termijn "van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van heden" (zeventwintig juni negentienhonderd "zesentachtig)", voor eigen rekening en/of voor rekening van derden, minimum dertig flats en "minimum tien afzonderlijke entiteiten bestemd voor winkels, kantoren en vrije beroepen en "bijhorende ondergrondse parkeerplaats voor minimum vijftig auto's op te richten.

"De kopers moeten deze bepalingen strikt naleven, tenzij uitdrukkelijke door de College "van Burgemeester en Schepenen van de Stad Sint-Niklaas schriftelijk en voorafgaandelijk "gemachtigd worden hiervan af te wijken, ingevolge een daartoe met redenen omklede "aanvraag.

" De op te richten gebouwen moeten gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften "van het Bijzonder Plan van Aanleg "Buurt de Castro".

" Tevens moeten de kopers, voor zover dit door deze wet wordt vereist, zich schikken naar "de bepalingen van de wet van negentwintig juni negentienhonderd vijfenzeventig "betreffende de handelsverenigingen, gewijzigd bij de wet van negen juli negentienhonderd "zesenzeventig (Belgisch Staatsblad van drie augustus negentienhonderd zesenzeventig.

"... Artikel 9 : Stedenbouwkundige voorschriften.

"Het bij deze verkochte perceel grond is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg "Buurt de Castro", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van achttien augustus "negentienhonderd negenentwintig en gewijzigd bij Koninklijke Besluiten van twintig januari "negentienhonderd vijfenzeventig en zeventien februari negentienhonderd eenentachtig.

"Naast de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in dit bijzonder "Plan van Aanleg, zijn de kopers ertoe gehouden volgende bijkomende bepalingen op te "volgen :

"- In de door de kopers op te richten gebouwen mogen geen garagepoorten aangebracht "worden, die uitgeven op de centrale parkeerplaats, die wordt aangelegd op het Hendrik "Heymanplein dit mag enkel via de zijstraat ten westen.

"- Op deze gebouwen mogen geen antennemasten worden geplaatst.

" Artikel 10 : Publiciteit.

" Het is door de kopers verboden om op het door hen aangekochte perceel of op het door "hen op dat perceel opgerichte gebouw, opschriften, of aanduidingen aan te brengen of te "laten aanbrengen, daar waar zij zichtbaar zijn op om het even welke plaats in open lucht, "zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toelating van het College van Burgemeester en "Schepenen.

" Deze toelating kan niet onredelijk geweigerd worden en geldt niet voor opschriften, "tekens en aanduidingen die overeenstemmen met de naam en de merken waarvan de kopers "zich bedienen of die vereist zijn voor dienstaanwijzingen.

"Eventuele aan te brengen reclamepanelen zullen in ieder geval eenvormig moeten zijn en "aangebracht worden op eenzelfde hoogte, dit is minimum twee meter en tien centimeter "vanaf de pas der gelijkvloerse verdieping.

" Artikel 11.

" De gevels van het door de kopers op te richten winkel en appartementencomplex, "zichtbaar van op het Hendrik Heymanplein en vanuit de Castrodreef zullen qua gebruikte "materialen en architectuur in harmonie moeten zijn met deze van de aldaar reeds bestaande "en recent gebouwde gebouwencomplexen.

" Artikel 12.

" De kopers verbinden zich ertoe de galerij, in te richten aan het Hendrik Heymanplein, ter "hoogte van het gelijkvloers van het winkelcomplex over een breedte van minimum één meter "tachtig centimeter en met een vrije hoogte van minimum twee meter en tien centimeter, over "haar volledige lengte begaanbaar te houden en voor het onderhoud, de verlichting en de "eventuele verluchting ervan voor eigen rekening in te staan, en dit voor de volledige duur "van het bestaan van het complex.

" Artikel 13.

" Indien de kopers in gebreke blijven te voldoen aan één der voorwaarden van de "verkoop is van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling een vergoeding te betalen aan "de Stadverkoopster van tweeduizend frank per kalenderdag dat zij zich in staat van "overtreding bevinden. Dit artikel is ook van toepassing bij niet tijdige betaling van de "koopsom, zoals bepaald onder artikel 18.

"... Artikel 23.

" Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen keuze van woonst te weten: de Stad "Sint-Niklaas in het Stadhuis te Sint-Niklaas en de koopster in haar maatschappelijke zetel te "Sint-Niklaas.

" Overeengekomen wordt dat alle geschillen terzake tussen beide partijen enkel en alleen "zullen beslecht worden door de rechtsmachten bevoegd voor het grondgebied van Sint-"Niklaas."

Definities

Ter verduidelijking worden volgende termen gebruikt:

- a) "promotor" : zijnde de conventionele benaming van de verschijnende vennootschap.
- b) "reglement" : zijnde de algemene bewoording waaronder wordt verstaan al hetgeen hoort zowel tot het zakelijk statuut als tot inwendige orde.
- c) "kavel" zijnde de algemene term die beantwoordt aan het begrip van privé eigendom en duidt zowel winkels, kantoren als appartementen en autostaanplaatsen aan.

Actiekosten.

De verkrijgers van privaatdelen zullen hun aandeel in de kosten, rechten en erelonen verbonden aan er opmaken van deze akte dienen te dragen en te betalen.

Bijvoegsels :

De vennootschap heeft mij volgende stukken en documenten overhandigd om aan deze gehecht te blijven :

1. Opmetingsplan van de grond.
2. Fotocopy der bouwvergunning.
3. - plan 1 : Gelijkvloers + kelder.
 - plan 2 : Verdiepingen.
 - plan 3 : Gevels.
 - plan 4 : Inplantingsplannen.

De plannen werden getekend door de Heer Jos. Van Daele, architect, wonende te Sint-Niklaas, De Meulenaerstraat, 25.

4. Reglement van mede-eigendom en inwendige orde.
5. Verkoopsvoorwaarden.

Alle voormelde stukken en documenten vormen samen de basisakte van het gebouw.

Deze documenten en stukken vervolledigen elkaar en vormen een geheel; derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling aanvulling en verband.

Volmacht.

In aansluiting met hetgeen bepaald, zal de promotor tot datum van eindoplevering van het gebouw de noodzakelijk of nuttig geworden wijzigingen aan de huidige basisakte en bijlagen mogen aanbrengen.

De kopers der privatieve delen geven, als voorwaarde van verkoop door de vennootschap gesteld, enkel door het feit van aankoop onherroepelijk volmacht aan de vennootschap – comparante om in hun naam alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat zij nuttig of noodzakelijk voor de verwezenlijking van het project en dit zolang de vennootschap voor enig deel eigenaar of mede-eigenaar is in het onroerend goed voorwerp van huidige akte.

Bescherming van monumenten, stads – en dorpsgezichten.

Nadat de ondergetekend Notaris kennis heeft gegeven van de inhoud van het decreet van de cultuurraad de dato drie maart negentienhonderd zesenzeventig tot bescherming van monumenten, stads – en dorpsgezichten, heeft de promotor op eigen verantwoordelijkheid verklaard de bij voornoemd decreet opgelegde betekeningen niet te hebben ontvangen.

Woonstkeuze.

Tot uitvoering deze kiest de vennootschap –comparante woonst in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen –Wijljk, Bist 163, ter kantore van Ons, Notaris.

Na voorlezing ondertekenden de comparanten met Ons, Notaris deze akte.

Volgen de handtekeningen;

Geregistreerd drie bladen één verzending, Antwerpen Registratie, de achtste juli negentienhonderd zesentachtig, boek 94, blad 3, vak 9. Ontvangen: tweehonderd vijfentwintig (225)frank. De Ontvanger ad interim W. Van Damme (ondertekend).

INHOUDSTAFEL

DEEL IV. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

ZAKELIJK STATUUT

HOOFDSTUK I. - OMSCHRIJVING EN SPLITSING VAN EIGENDOM

Bijlage 1 :Bijvoegsel Wijzigende Basissakte Residentie De Castro 28 December 1987

✓ 3 Blz.

Artikel 1. - Aanduiding van het gebouw.

Artikel 2. - Splitsing van het gebouw.

§ 1. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels :

1. Het niveau kelder

A. Bergingen

B. De Autostaanplaatsen

2. Het niveau gelijkvloers

3. Het niveau der eerste en tweede verdieping

- de appartementen type 101 en 201

- de appartementen type 102, 202, 105 en 205

- de appartementen type 103, 203, 104 en 204

- de appartementen type 106, 206, 107, 207, 108, 208, 110, 210, 111, 211, 112, 212

- de appartementen type 113 en 213

4. Het niveau der derde verdieping

- de appartementen type 301, 302, 303, 304, 305, 306 en 307

- het appartement type 308

§ 2. Het gebouw omvat ondermeer volgende gemeenschappelijke ruimten :

1. Het niveau kelder

2. Het niveau van het gelijkvloers

3. Het niveau der verdiepingen

4. Het dak

HOOFDSTUK II. – PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE 1. – Privatieve zaken

Artikel 3. – Beginsel

Artikel 4. – Privatieve zaken

SECTIE 2. – Gemeenschappelijke zaken

Artikel 5. – Beginsel

Artikel 6. – Gemeenschappelijke zaken

§ 1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars.

§ 2. Gemeenschappelijke zaken met uitsluitende gebruik

Particuliere genotsrechten

A. Particulier genotrecht "1"

B. Particulier genotrecht "2"

Artikel 7. - Verdelingstabel van het aandeel der privatieve kavels in de gemene delen

A. Kelderverdieping

B. Gelijkvloers

C. Eerste verdieping

D. Tweede verdieping

E. Derde verdieping

Bijlage 2: bijvoegsel Wijzigende Basissakte Residentie De Castro 17 Maart 1987

✓ 6 Blz.

HOOFDSTUK III. – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

SECTIE I. – PRIVATIEVE ZAKEN

Artikel 9. – Beginsel

Artikel 10. – Afstand van een gedeelte van een kavel

Artikel 11. – Samenvoeging van twee of gedeelte van een andere kavel – Splitsing van samengevoegde kavels

Artikel 12. – Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen

Artikel 13. – Werken aan de privatieve delen

Artikel 14. – Verhuring

Artikel 15. – Wijze van gebruik en bewoning

Artikel 16. – Veiligheid

Artikel 17. – Rust

Artikel 18. – Vrije toegang tot de privatieve lokalen

Artikel 18.bis – Vrijhouden der gemene delen

Artikel 18.ter - Hulshoudelijke werken

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 19. – Beginselen

Bijzonderheden

a. Instellingen van openbaar nut

b. Teledistributie

Artikel 20. – Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak

Artikel 21. – Werken van onderhoud en herstelling van de gemene delen

Artikel 22. – Panelen en aanplakbrieven

Artikel 23. – Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Artikel 24. – Geschillen tussen de mede-eigenaars – Verhaal

HOOFDSTUK IV. – GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN

SECTIE 1. – LASTEN

Artikel 25. – Opsomming van de lasten – Verhoging van de lasten

Artikel 26. – Verdeling van de lasten

Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid

Artikel 27. – Verdeling van bepaalde lasten

Kosten betrekkelijk de terrassen

Artikel 28. – Kosten van niet – verkochte kavels

Artikel 29. – Voldoening van de gemeenschappelijke lasten

§ 1. Provisies

§ 2. Jaarlijkse afrekeningen

§ 3. Bedrijfsfonds

§ 4. Reservefonds

Artikel 30. – Onverdeeldheid – Vruchtgebruik

Artikel 31. – Overdracht van een kavel

Artikel 32. – Gedwongen inning van de provisie en de gemeenschappelijke lasten

Artikel 33. – Verhuring

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN

Artikel 34. – Beginsel

HOOFDSTUK V. – VERZEKERINGSPOLISSEN

SECTIE 1. – ALGEMENE BEGRIPPEN

Artikel 35. – Beginsel

Artikel 36. – Gedekte risico's – Verzekerde belangen

Artikel 37. – Vertegenwoordiging van de mede-eigenaars
Overschrijving van polissen

Artikel 38. – Betaling der premies – Supplementaire premies

Artikel 39. – Keuze van aanvullende verzekering

Artikel 40. – Afschriften der polissen

Artikel 41. – Overschot van de schadevergoeding

SECTIE 2 – VERZEKERING VAN HET GEBOUW

Artikel 42. – Schadegevallen

- Artikel 43. – Uitkering der schadevergoedingen
- Artikel 44. – Private roerende goederen
- SECTIE 3. – VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID
- Artikel 45. – Beginsel
- Artikel 46. – Schadegevallen – Vergoedingen

HOOFDSTUK VI. – Vernieling van het gebouw

- Artikel 47. – Totale of gedeeltelijke vernieling
- Artikel 48. – Verplichting tot heropbouw
- Artikel 49. – Bijdragen in de kosten van wederopbouw
- Artikel 50. – Dwangmiddelen
- Artikel 50.bis – Bijkomende verzekering
- Artikel 50.ter – Verzekering tegen ongevallen

HOOFDSTUK VII. – Beheer van de Gemeenschap

SECTIE 1. – Algemene Vergadering

- Artikel 51. – Machten
- Artikel 52. – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt
- Artikel 53. – Bijeenroeping algemene vergaderingen
- Artikel 54. – Samenstelling van de algemene vergadering
- Artikel 55. – Stemmen
- Artikel 56. – Quorum
- Artikel 57. – Meerderheidsvereisten
- Artikel 58. – Vertegenwoordiging
- Artikel 59. – Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijkheid
- Artikel 60. – Raadplegingen van de archieven

SECTIE 2. – Het Beheer

- Artikel 61. – Algemene opdracht
- Artikel 61.bis – Benoeming
- Artikel 62. – Opdrachten van de syndicus
- Artikel 63. – Rekeningen van de beheerder
- Artikel 64. – Opdracht, samenstelling en bevoegdheid van de raad van mede-eigendom
- Artikel 64bis. – Benoeming, verplichting en bevoegdheid van de commissaris van de rekeningen

HOOFDSTUK VIII. – Diverse bepalingen

- Artikel 65. – Zakenrechtelijke statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard
- Artikel 66. – Kosten
- Artikel 67. – Keuze van woonplaats
- Artikel 68. – Betwistingen
- Artikel 69. – Permanente Beslissing Algemene Vergadering conform aanwezig Register VME De Castro

Bijlage 3: Reglement Inwendige Orde

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

ZAKELIJK STATUUT

Het zakelijk statuut bevat de clausules, die in nauw verband staan met het eigendomsrecht en een permanent karakter dienen te behouden wegens de nuttigheidsfunctie van de privativele elementen en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wegens hun permanent karakter en tenelnde het eigendomsrecht van iedere mede-eigenaar, zoals het bepaald en beperkt is bij dit statuut, te beschermen, zullen deze clausule slechts voor wijziging vatbaar zijn na beraadslaging door de vergadering in de uitzonderlijke voorwaarden zoals hierna bepaald.

Deze bepalingen zijn bindend voor alle mede-eigenaars of gebruikers ten welke titel ook, zowel toekomstige als huidige en tegenstelbaar tegenover ieder door overschrijving ten hypotheekkantoor.

Bijvoegsel Wijzigende Basisakte Residentie De Castro 28 December 1987

✓ 3 Blz.

HOOFDSTUK I. – OMSCHRIJVING EN SPLITSING VAN EIGENDOM.

Artikel 1. – Aanduiding van het gebouw :

Het winkel – en wooncomplex wordt opgericht te Sint-Niklaas, aan het Hendrik Heymanplein, gekend te kadaster derde afdeling, Wijk E deel van nummer 1557/m en hebbende een grootte volgens meting van tweeduizend tweehonderd drieëntachtig vierkante meters vierenzeventig vierkante decimeters.

Artikel 2. – Splitsing van het gebouw.

§ 1. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privativele kavels :

1. Het niveau kelder :

Op dit niveau bevinden zich zevenenvijftig (57) autostaanplaatsen en vierendertig (34) bergingen.

A. Bergingen :

De vierendertig bergingen, behoudens de bergingen "A" en "B", zijn gemerkt op gelijke wijze als de appartementen waaraan zij als onafscheidelijke privativele aanhorigheid zijn verbonden.

Deze bergingen aldus genummerd, met uitzondering dus der bergingen "A" en "B", worden en blijven aldus onafscheidelijk verbonden, als privativele aanhorigheid, aan de appartementen, hebben de zelfde nummering.

B. De autostaanplaatsen :

De 57 autostaanplaatsen zijn genummerd van "AU.1" tot en met "AU.57".

Ieder dezer staanplaatsen begrijpt :

- a. in privativele eigendom : de ruime der staanplaats zelf.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 - vijftien/tiendulzendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;
 - drieëndertig/tiendulzendsten in de gemene delen van het gebouw;

2. Het niveau gelijkvloers.

Op dit niveau bevinden zich vijftien (15) winkels. Deze winkels zijn genummerd, van links naar rechts van de straat uit gezien, "W.1" tot en met "W.15".

Elk dezer winkels omvat privatief een handelsruimte en W.C. en een aandeel in gemeenschappelijke delen zoals hierna vermeld.

Verder is privatief verbonden aan ieder der winkels 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 en 13 : het exclusief en uitsluitend gebruik – en genotrecht van de achter hun winkel liggende tuin.

Het gebruik der tuinen mag op geen enkele wijze hinderend of storend zijn voor de bewoners der andere. privativele kavels en dient te allen tijde te geschieden overeenkomstig de geldende

stedenbouwkundige voorschriften of regels der bevoegde overheden : het plaatsen van afval van welke aard ook is verboden.

3. Het niveau der eerste en tweede verdieping.

Op ELK dezer verdiepingen bevinden zich dertien (13) appartementen, gemerkt van links naar rechts van de straat uit gezien :

- deze gelegen op de eerste verdieping : "APP.101" tot en met "APP.113".
- deze gelegen op de tweede verdieping : "APP.201" tot en met "APP.213".

De appartementen type 101 en 201 begrijpen ieder :

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, wc, twee bergingen, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers waarvan een met terras.

De appartementen type 102, 202, 105 en 205 begrijpen ieder :

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, WC, berging; living, keuken, badkamer, twee slaapkamers waarvan een met terras.

De appartementen type 103, 203, 104 en 204 begrijpen ieder :

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, WC. living, keuken, kamer met terras, berging, badkamer en drie slaapkamers.

De appartementen type 106, 206, 107, 207, begrijpen ieder :

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, WC, berging, living met keuken, badkamer, twee slaapkamers waarvan een met terras.

De appartementen type 108 en 208, begrijpen ieder:

In privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, keuken, living, WC, berging, nachthall, badkamer, drie slaapkamers, waarvan een met terras.

De appartementen type 110 en 210, begrijpen ieder:

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, keuken, nachthall, WC, berging, badkamer, douchekamer, drie slaapkamers, waarvan een met terras.

De appartementen type 111 en 211, begrijpen ieder:

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, keuken, badkamer, nachthall, berging, een slaapkamer met terras.

De appartementen type 112 en 212, begrijpen ieder:

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, wc, living, keuken met berging, badkamer, nachthall, berging, drie slaapkamers, waarvan een met terras.

De appartementen type 113 en 213, begrijpen ieder:

In privatieve en uitsluitende eigendom : hall, WC, living met eethoek, keuken, twee bergingen, badkamer, twee slaapkamers, waarvan een met terras.

4. Het niveau der derde verdieping .

Op deze verdieping bevinden zich acht (8) appartementen gemerkt "APP.301" tot en met "APP.308".

De appartementen type 301, 302, 303, 304, 305, 306 en 307 begrijpen ieder :

In privatieve en uitsluitende eigendom : Hall, WC, berging, living met keuken en terras, badkamer en drie slaapkamers.

Het appartement type 308 begrijpt :

In privatieve en uitsluitend eigendom : Hall, WC, berging, living, keuken en één slaapkamer met terras.

§ 2. Het gebouw omvat ondermeer volgende gemeenschappelijke ruimten :

1. Het niveau kelder :

Manoeuvrerruimte en de op- en afrit naar de straat voor de auto's, elektriciteitscabine, liftputten en liften, trapzalen met trappen en overlopen tot toegang van trapzaal, berging onder trap, de ruimten voor leidingen, afvoerbuizen doorvoeren en verluchtingen, bergingen voor afvalcontainers of emmers.

2. Het niveau van het gelijkvloers :

De gaanderij, de tuinen (waarvan het gebruik en genot evenwel privaat blijft, zoals hogerbepaald), de trapzalen met trappen, de liftschachten met liften, de ruimten voor leidingen, afvoerbuizen, doorvoeren en verluchtingen.

Het is uitdrukkelijk verboden op de gaanderij enige voorwerpen te plaatsen of deze aan te wenden voor welke private doeleinden dan ook. De gaanderij dient te allen tijde, over de ganse breedte, lengte en oppervlakte vrij toegankelijk en betreedbaar te zijn.

3. Het niveau der verdiepingen:

De liften met motoren en liftschachten, de trapzalen met trappen, de ruimten voor leidingen doorvoeren, afvoerbuizen en verluchtingen.

4. Het dak.

Het dak met bekleding en schoorstenen.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet worden vervreemd, met zakelijke rechten worden bezwaard of in beslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan die kavel werd toegekend.

HOOFDSTUK II. – PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE 1. – Privatieve zaken.

Artikel 3. – Beginsel.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het complex die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 4. – Privatieve zaken.

Volgende zaken zijn privaatief:

§1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, ondermeer:

- de vloeren, tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij berusten.
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering.
- de vensters begrijpende het raam en glaswerk, leuning, luiken.
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken.
- de bevoering of de bekleding der terrassen.
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en de bordessen, de deuren binnen de kavels en van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties, de schrijnwerkertj;
- de apparaten van parlofoon en deuropener, alle leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

§2. Toebehoren dienende tot het gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk

- :-
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon, de bellen aan de inkomdeur der kavels;
- de brievenbussen, behalve de delen van deze elementen dienende tot gemeenschappelijk gebruik.
- het glaswerk der balkonleuning.

SECTIE 2. – Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 5. – Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het complex bestemd tot het gebruik van al de kavels of van bepaalde onder hen.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

§ 1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars.

De hierna vermelde zaken horen toe in onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen in de constructies zoals hierna aangeduid.

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk en gewelven, het buizenet der riolering en putten, bekleding en versiering der gevels, ruwbouw der terrassen, hun borstweringen en eventueel traliwerk, trapzaken met trappen en leuning, de liftschachten met liften en installaties, de daken met bekleding, de aflopen van water, de schouwen en verluchtungs pijpen met kappen, de gaanderij;
- Gas-, water-, telefoon- en elektriciteitsleidingen hetzij ten gemeenschappelijke gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik voor deze delen van die leidingen welke zich buiten de privatieve kavels bevinden.

En verder in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de kavels; bovenstaande opsomming is niet beperkend maar slechts aanduidend.

§ 2. Gemeenschappelijke zaken met uitsluitend gebruik

Particulieren genotsrechten.

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemeenschappelijk deel, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars; laatstgenoemden dragen en dan ook alleen de lasten van ter uitsluiting van deze mede-eigenaars die daarvan geen gebruik van kunnen maken.

A. Particulier genotrecht "1" :

De In – en uitrit vanuit de keldering, de inrijpoort met mechanisme, de manoeuvreerruimte tussen de autostaanplaatsen, de vloerbedekking en schildering dezer manoeuvreerruimte en der autostaanplaatsen : dienen tot uitsluitend gebruik en genot van al de autostaanplaatsen.

B. Particulier genotrecht "2" :

Als algemeen beginsels wordt gesteld dat de kavels enkel dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud en herstelling van deze gemene delen waarvan zij gebruik KUNNEN maken, zonder dat dient te worden nagegaan of in werkelijkheid er gebruik van wordt gemaakt.

Aldus zullen, bij voorbeeld, de kosten van werking, onderhoud en herstelling verbonden aan de gemene delen welke zich bevinden in trapzaal "1" dienen te worden gedragen en betaald door de eigenaars der kavels welke uitgeven op deze trapzaal.

Zelfde regel, op zelfde wijze, geldende voor de andere trapzalen. De kosten evenwel van het reinigings- of schoonmaakwerk voor de trappen en trapzaken en inkom naar de appartementen zullen worden verdeeld tussen de appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

De eigenaars der winkels dienen niet in de kosten van onderhoud en herstelling van inkomdeur, trapzaal trappen en eventueel lift, liftschacht en installatie tussen te komen.

Deze winkels mogen aldus ook geen gebruik maken van betreffende gemene delen en zullen zij ook gehouden zijn het huisvuil en/of commercieel afval binnen eigen kavel te bewaren zonder gebruik te mogen maken van de huisvuilcontainers of – emmers in de kelder, bestemd voor de appartementen op de verdiepingen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT VAN DE WIJZIGING VAN DE BASISAKTE, GOEDGEKEURD DOOR DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING DD. 25.05.92.

De volgende zin op pagina 5, achtste alinea is nietig en onbestaand:

"De kosten evenwel van het reingings- of schoonmaakwerk voor de trappen en trapzalen en inkom naar de appartementen zullen verdeeld worden tussen de appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw."

De volgende tekst dient op dezelfde plaats te worden ingelast en is bindend voor alle mede-eigenaars en rechthebbenden of rechtverkrijgenden:

" De reiniging of het schoonmaakwerk van de trappen, trapzalen en inkom naar de appartementen zullen gebeuren door de zorgen, op de kosten en onder de solidaire verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars van de appartementen van elke betreffende trapzaal, buiten toezicht en verantwoordelijkheid van de syndicus en/of de Raad van Beheer van het gebouw. Nochtans kunnen tweederden van de mede-eigenaars van elke trapzaal - bij het begin van elk kalenderjaar - schriftelijk de syndicus verzoeken hun trapzaal door een gespecialiseerde firma te laten kuisen op hun kosten."

Aldus gedaan te Keerbergen 01.06.92

Voor GEBIMMO BVBA
de Syndicus



J. LEYS

Artikel 7. – Verdelingstabel van het aandeel der privatieve kavels in de gemene delen.

De onderverdeling wordt gedaan in tienduizendsten.

A. KELDERVERDIEPING :

- | | |
|--|----|
| 1. De berging "A" : zes/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw | 6 |
| 2. De berging "B" : tien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw | 10 |

Aan deze bergingen worden geen aandelen in de grond toegekend.

De promotor kan evenwel te allen tijde en zolang deze bergingen niet werden vervreemd, deze bergingen van bestemming veranderen door hen in te lijven in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw; in welke geval het aandeel van deze berging of bergingen in de gemeenschappelijke kosten zal worden gedragen door de gemeenschap der eigenaars.

3. Aan ieder der 57 autostaanplaatsen wordt onafscheidelijk verbonden :

- | | | |
|---|-----|------|
| a. vijftien/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond (15/10.000sten), hetzij in het totaal : achthonderd vijfenvijftig tienduizendsten; | 855 | |
| b. drieëndertig/tienduizendsten (33/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, hetzij in het totaal, duizend achthonderd eenentachtig/tienduizendsten | | 1881 |

B. GELIJKVLOERS

1. Winkel "1" :

- | | | |
|---|-----|-----|
| a. tweehonderd tweeënvijftig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 252 | |
| b. honderd eenentachtig/tienduizendsten in gemene delen van het gebouw; | | 181 |

2. Winkel "2" :

- | | | |
|--|-----|-----|
| a. tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 235 | |
| b. honderd vijfentachtig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw; | | 185 |

3. Winkel "3" :

- | | | |
|---|-----|-----|
| a. honderd eenennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 191 | |
| b. honderd/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw : | | 100 |

4. Winkel "4" :

- | | | |
|--|-----|-----|
| a. tweehonderd drieëntwintig/tienduizendsten in onverdeeldheid in de grond | 223 | |
| b. honderd veertien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw | | 114 |

5. Winkel "5" :

- | | | |
|---|-----|-----|
| a. tweehonderd drieëntwintig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 223 | |
| b. honderd veertien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw; | | 114 |

6. Winkel "6" :

- | | | |
|---|-----|-----|
| a. honderd eenennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 191 | |
| b. honderd/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw | | 100 |

7. Winkel "7" :

- | | | |
|---|-----|-----|
| a. honderd eenennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 191 | |
| b. honderd/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw | | 100 |

8. Winkel "8" :

- | | | |
|---|-----|-----|
| a. tweehonderd en drie/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 203 | |
| b. honderd en acht/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw | | 108 |

9. Winkel "9" :

- | | | |
|--|-----|-----|
| a. tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 235 | |
| b. honderd eenentachtig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw; | | 181 |

10. Winkel "10" :

- | | | |
|--|-----|-----|
| a. tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond; | 235 | |
| b. honderd zeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw; | | 170 |

11. Winkel "11" :

a. honderd eenennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond.	191	
b. honderd/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw		100
12. Winkel "12" :		
a. tweehonderd en drie/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond,	203	
b. honderd en acht/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		108
13. Winkel "13" :		
a. honderd tachtig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	180	
b. zevenennegentig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		97
14. Winkel "14" :		
a. honderd zevenenveertig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	147	
b. negentig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		90
15. Winkel "15" :		
a. driehonderd vijftig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	350	
b. driehonderd en acht/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw		308
C. EERSTE VERDIEPING		
1. "APP 101" :		
a. honderd zesenzestig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	166	
b. honderd zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw		177
2. "APP 102" :		
a. honderd tweeënzestig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	162	
b. honderd zevenenveertig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		147
3. "APP 103" :		
a. tweehonderd zesenvieftig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond,	246	
b. tweehonderd dertig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw,		230
4. "APP 104" :		
Idem als "APP 103"	246	230
5. " APP 105"		
Idem als "APP 102"	162	147
6. " APP 106" :		
a. honderd vijfenveertig/tienduizendsten in de gedwongen onverdeeldheid in de grond;	145	
b. honderd zesentwintig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		126
7. "APP 107" :		
Idem als "APP 106" :	145	126
8. "APP 108" :		
a. honderd negenennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;		
b. honderd zesenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		
9. "APP 110" :		
a. tweehonderd dertig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;		230
b. honderd negenennegentig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		
10. "APP 111" :		
a. honderd tweeëndertig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	132	
b. honderd zeventien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		117
11. "APP 112" :		
a. honderd achtentachtig/tienduizendsten in de gedwongen onverdeeldheid in de grond;		
b. honderd achtenzestig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		168
12. "APP 113";		
a. honderd eenenzeventig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;	171	
b. honderd zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;		

D. TWEEDE VERDIEPING.

1. "APP 201" :

a. honderd vijfenzestig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;

165

b. honderd zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw

177

2. "APP 202" :

Idem als "APP 102"

162

147

3. "APP 203" :

Idem als "APP 103" ;

246

230

4. "APP 204" :

Idem als "APP 103" ;

246

230

5. "APP 205" :

Idem als "APP 102" ;

162

147

6. "APP 206" :

a. honderd achtentwintig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;

138

b. honderd zesentwintig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;

126

7. "APP 207" :

Idem als "APP 206" ;

138

126

8. "APP 208" :

Idem als "APP 108" ;

199

176

9. "APP 210" :

a. tweehonderd twintig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond

220

b. honderd negenennegentig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw

199

10. "APP 211" :

a. honderd achtentwintig/tienduizendsten in de gedwongen onverdeeldheid in de grond

128

b. honderd zeventien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw

117

11. "APP 212" :

a. honderd achtentachtig/tienduizendsten in de gedwongen onverdeeldheid in de grond

188

b. honderd achtenzestig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw

168

12. "APP 213" :

a. honderd eenenzeventig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;

171

b. honderd zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw

E. DERDE VERDIEPING :

1. "APP 301" :

a. honderd zesennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;

196

b. tweehonderd tweeënzestig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;

2. "APP 302" :

262

Idem als "APP 301" ;

196

262

3. "APP 303" :

Idem als "APP 301" ;

196

262

4. "APP 304" :

Idem als "APP 301" ;

196

262

5. "APP 305" :

Idem als "APP 301" ;

196

262

6. "APP 306" :

Idem als "APP 301" ;

196

262

7. "APP 307" :

a. honderd zesennegentig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;

196

b. tweehonderd vijfenzestig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw

265

8. "APP 308" :

a. honderd achtenzestig/tienduizendsten in gedwongen onverdeeldheid in de grond;

168

b. honderd zeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw;

170

TOTAAL : tienduizend/tienduizendsten gedwongen aandelen in de grond 10000
Tienduizend/tienduizendsten gemeenschappelijke delen van het gebouw : 10000

De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake hiervoor, zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet worden gewijzigd onder voorbehoud van hetgeen wordt vermeld hierna, sub artikel 11 en 57.

Bijvoegsel Wijzigende Basissakte Residentie De Castro 17 Maart 1987

✓ 6 Blz.

HOOFDSTUK III. – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.

SECTIE 1 – PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 9. – Beginsel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 10. – Afstand van een gedeelte van een kavel.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaars zijn van het gebouw.

Artikel 11. – Samenvoeging van twee of meerdere kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel.- Splitsing van samengevoegde kavels.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 13 § 1.

Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de promotor van het gebouw, zal de procedure van het artikel 13 § 1 niet moeten gevolgd worden.

Indien één of meerdere kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze kavels samengesteld worden.

Indien een samengevoegde kavel hersplitst wordt, zullen de aandelen eraan verbonden over de verschillende delen, als volgt verdeeld worden:

Oppervlakte (deel) kavel x aandelen kavel.

Oppervlakte kavel.

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meerdere kavels, zal door de eigenaar, mits zich te schikken naar artikel 13 § 1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) terug mogen gesplitst worden zonder echter meer kavels tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

Het totaal van de aandelen in mede-eigendom verbonden aan de verschillende kavels van een verdieping zal steeds gelijk moeten zijn.

Artikel 12. – Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

§ 1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit geldt niet voor de winkels op het gelijkvloers voor wat de uitstalramen betreft.

§ 2. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder § 1. gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 21.

§ 3. De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de liften, op de deuren van de bergingen worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de aanduidingen van de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de autostandplaatsen en autoboxen.

§ 4. Indien de vensters der appartementen afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn toegelaten.

Indien aan de vensters van de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor alle gevels, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de architect van het gebouw.

§ 5. De bewoners van de kavels mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen.

Zijn echter wel toegelaten de aanplakbrieven betreffende de verhuuring of de verkoop van een kavel.

§ 6. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zullen de gebruikers van de winkels al dan niet lichtgevende uithangborden mogen plaatsen aan de binnenzijde van de uitstalramen van hun lokalen en op de gevel voor zover zij blijven binnen de grenzen van hun zijwaartse muren en beneden de vloerplaat der eerste verdieping en in zover dit strookt met de gemeentereglementen.

De lichtreclames op de gevel zullen niet intermitterend mogen zijn en zij zullen derwijze afgedekt moeten zijn dat zij de andere mede-eigenaars van het gebouw niet hinderen.

In geen geval mag een rechtstreekse lichtstraal de vensters gelegen boven de uithangborden bereiken.

De lichtreclames moeten aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de architect van het gebouw onderworpen worden.

Artikel 13. – Werken aan de privatieve delen.

§ 1. Wanneer werken aan privatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zou kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de voorgenomen werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw, of bij gebreke aan een architect van zijn keuze, die zal beslissen of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. De eerstvolgende algemene vergadering zal deze beslissing bekrachtigen met de terzake vereiste meerderheid.

Ingeval de algemene vergadering de beslissing van de architect zou tegenspreken, zal een deskundige, aangesteld door de bevoegde rechtbank hierover uiteindelijk beslissen.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architecten van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken en is te zien einde ertoe gehouden een passende bouwplaats risico verzekering af te sluiten voor de aanvang aan de desgevallend toegelaten werken.

In elk geval zijn de kosten, inclusief honoraria van architect, gerechtelijke kosten, ten laste van de eigenaar –aanvrager, ook al zouden de werken niet mogen worden uitgevoerd.

§ 2. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zijn de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers bevoegd aan hun kavel werken uit te voeren die het esthetisch uitzicht van het gemeenschappelijk domein zouden kunnen wijzigen.

De werken moeten nochtans onderworpen worden aan de goedkeuring van de architect van het gebouw, die toezicht zal houden op de uitvoering en ervoor zal waken dat het esthetisch uitzicht van het gebouw niet geschaad wordt.

Te dien einde zullen de plannen van de vooropgezette werken aan de architect moeten voorgelegd worden, die binnen de twee maanden zijn beslissing zal moeten doen kennen aan de betrokken eigenaar.

Ingeval van goedkeuring van de werken, zullen deze slechts mogen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect.

§ 3. Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn eigendom uit te voeren en daardoor andere kavels of gemeenschappelijke delen aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle macht om op kosten van de Ingebreke blijvende eigenaar tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan. Alle hieruit voortvloeiende kosten, inclusief beheers- en gerechtskosten zijn ten laste van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 14. – Verhuring.

§ 1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

§ 2. De verhuring van dele van een kavel is verboden. Nochtans mag een berging in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoners is van het gebouw.

§ 3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 12 tot en met 22 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurder afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissing genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

§ 4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

§ 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen, betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem bewijs kunnen leveren dat hun huurders kennis hebben, van de verplichtingen voorzien onder § 3 en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

§ 6. Indien een huurder, een onderhuurder of gebruiker, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 15. – Wijze van gebruik en bewoning.

§ 1. De appartementen zijn bestemd tot privé bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen belden zonder vrije toegang voor het publiek en voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

Indien tengevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging dragen.

De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met gewone meerderheid van stemmen.

Een dierenarts mag zijn praktijk niet uitoefenen in het gebouw.

De appartementen die aangewend worden tot privé bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens betrokken eigenaar gelegd worden.

Het is de promotor toegelaten af te wijken van hetgeen hiervoor werd bepaald in voordeel van de kopers of verkrijgers van een of meerdere privatieve kavels, zonder dat de andere mede-eigenaars, huidige of toekomstige daaruit enig verhaal kunnen instellen tegen de promotor.

§ 2. De winkels op het gelijkvloers mogen eveneens aangewend worden voor bureel of uitoefening van een vrij beroep.

Zijn verboden: café 's en lunaparken.

Zijn eveneens verboden : handel in slecht ruikende, gevaarlijk of hinderlijk producten.

§ 3. Huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden. (lawaal, reuken of anderszins).

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij een eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatst hem de betaling van een dwangsom opleggen die (200 frank) 5,00 EUR zal bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing door de syndicus. Dit bedrag zal geïndexeerd worden op basis van de index der consumptieprijsen heden in voege.

De aldus geïnde sommen zullen jaarlijks in vermindering gebracht worden van de uitgaven ter gelegenheid van de jaarlijkse afrekening.

Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij de terzake vereiste meerderheid, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

§ 4. Het gebruik van de autostandplaatsen wordt beheerst door volgende bepalingen:

De standplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Het is ten strengste verboden op de standplaatsen:

- benzine, olie of ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- materiaal of koopwaren op te stapelen in boxen.

De eigenaars zijn verplicht hun standplaats in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebrek hiervan zal de syndicus de standplaats mogen doen kuisen op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar.

Het is verboden te parkeren op de berijdbare gangen en de manoeuvreerruimte.

Het is ten strengste verboden in de garages:

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, motos enz... rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;

- de motoren nutteloos te laten draaien, alle ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden;
- auto's te wassen of te reinigen.

De eigenaars, huurders of gebruikers van de garage zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen, hetzij aan personen.

Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijke domein binnen of buiten te rijden, teneinde ongevallen te vermijden.

Artikel 16. – Veiligheid.

De gasleiding en elektriciteitsleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom – of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Na iedere periode van drie jaar dient er een controle door een erkend organisme te worden uitgevoerd, op kosten van de gemeenschap, der gas – en elektriciteitsleidingen.

Artikel 17. – Rust.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen. Het gebruik van radio – en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

Artikel 18. – Vrije toegang tot de privatieve lokalen.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of andere herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die al of niet onverwijld moeten uitgevoerd worden.

Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

Artikel 18 bis. – Vrijhouden der gemene delen.

De gemene delen, namelijk het portaal, de ingang, de hall, de trappen, de overlopen en de gangen zullen altijd moeten vrijgehouden worden: dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden, tenzij hetgeen voorzien door de bouwmaatschappij.

Dit verbod betreft in de bijzonder fietsen, kinderwagens en speelgoed zonder dat deze opsomming beperkend is.

Artikel 18 ter. – Huishoudelijke werken.

De tapijten en tapijten mogen niet in het gebouw geschud of uitgeslagen worden. De bewoners moeten daarvoor huishoudelijke apparaten gebruiken.

Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, als het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen enzovoort.

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 19. – Beglinselen.

De mede-eigenaars moeten van het gemeenschappelijk goed gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

Zijn onder meer onverenigbaar met dit principe, het feit dat een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de halls, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen hinderen, in de gemeenschappelijke delen huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen enz., het uithangen van was aan de voorgevel.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijk werken, de levering van bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld en goedgekeurd bij 3/4^{de} meerderheid van stemmen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij de beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

BIJZONDERHEDEN

a) Instelling van openbaar nut.

De promotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas of elektriciteit aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde.

a) alle contracten af te sluiten voor levering van deze diensten.

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

b) Teledistributie.

Het plaatsen op het dak van privé antennes voor televisie en radio is verboden. De algemene vergadering zal beslissen of een gemeenschappelijke antenne zal mogen geplaatst worden op het dak, of zal aangesloten worden op het teledistributienet.

c) Het is de promotor toegelaten een identiteitsplaat met standing op de gevel te plaatsen.

Artikel 20.- Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak.

§ 1. – Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van de gebouwen, zelfs zo het om private zaken gaat met uitzondering van de winkels mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend bij meerderheid van eenenvijftig procent van het totaal aantal stemmen verbonden aan elk gebouw.

Hetzelfde zal waar zijn namelijk voor de ingangdeuren van appartementen, de particuliere plaatsen, de vensters, de leuningen, de rolluiken en luiken van appartementen voor om het even welke andere delen van de appartementen die van buitenuit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

§ 2. – Wijzigingen aan de gemene delen

De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits uitdrukkelijk goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het betrokken gebouw, beslissend met de terzake vereiste meerderheid, en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw, waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaar, dewelke de werken doet uitvoeren voor eigen rekening of ten laste van de mede-eigendom indien de werken voor haar rekening gebeuren.

§ 3. – Bij afwijking van artikel 19, mogen de eigenaars van de winkels op eigen initiatief, zonder de toestemming van de algemene vergadering te moeten vragen, maar mits schriftelijk akkoord van de architect van het gebouw of bij ontstentenis een andere architect door de syndicus aan te duiden, omtrent de voorgestelde wijzigingen, op eigen kosten de uitwendige versiering van hun kavel veranderen, tot de halve hoogte van de onmiddellijk hoger gelegen vloer en binnen de grenzen van de zijwaartse gemene muren.

Zij zullen op de gevels geen ulthangborden of andere versieringen van commerciële aard mogen plaatsen, dan deze nog voorzien onder artikel 12 § 6 en goedgekeurd door de architect van het gebouw.

Voor het appreciëren van het recht van de eigenaars van de winkels, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze lokalen bestemd worden tot de uitbating van een standingvolle handel en dat derhalve het uitwendig uitzicht op elk ogenblik die wijzigingen moet kunnen ondergaan die door zijn bewoners nuttig worden geacht.

De versiering van de gevels van de winkels zal steeds een geheel moeten vormen met het erboven en het ernaast liggende.

De mede-eigenaars mogen geen aanspraak maken op een vergoeding om reden van de aldus uitgevoerde werken.

§ 3. De gemeenschappelijke elementen waarvan sprak onder § 2 mogen niet door de algemene vergadering gewijzigd worden.

Indien ingevolge aangebrachte wijzigingen, de onderhoudskosten van de geval zouden verhogen, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van de betrokken winkels.

Artikel 21. – Werken van onderhoud en herstelling van de gemene delen.

§ 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privative elementen waarvan sprake in artikel 12 § 2, gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken mede-eigenaars.

§ 2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privative elementen, het kuisen van de aluminium, metalen of p.v.c. delen van de gevel, het onderhoud van de liften, enzovoorts, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering die bij de terzake vereiste meerderheid beslist.

§ 3. Elke mede-eigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen, die voortvloeien uit de herstellingen en werken, aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de algemene vergadering beslist werden.

§ 4. De eigenaars zullen de eventueel bestaande open haarden, schoorstenen en kachels, die afhangen van de plaatsen, welke zij betrekken moeten laten vegen door een beëindigde schouwveger, telkens als dit nodig zal zijn en tenminste eenmaal per jaar.

§ 5. Wat de werken met betrekking tot de privative delen betreft en waarvan het onderhoud, de eenvormigheid van het gebouw aanbelangt; deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw een verzorgde en onderhouden uitzicht bewaart, inzonderheid het reinigen van vensters en uitstalramen.

§ 6. Categorieën.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- spoedeisende herstellingen
- noodzakelijke werken en herstellingen
- niet noodzakelijke herstellingen

a. Dringende herstellingen

De syndicus heeft het volle recht de werken met spoedeisend karakter te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming van de raad van mede-eigendom of van de algemene vergadering te moeten vragen.

b. Noodzakelijke maar niet dringende werken en herstellingen.

Beslissingen desomtrent worden genomen door de raad van mede-eigendom; deze laatste zal oordelen over het feit of een algemene vergadering dient belegd om de uitvoering van de werken dezer categorie te bevelen.

c. Niet noodzakelijke werken en herstellingen, maar die gerieflijkheden en verbeteringen meebrengen.

Deze werken moeten beslist worden door de algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars beslissende overeenkomstig de wijze bepaald in artikel zevenenvijftig hierna.

Artikel 22. – Panelen en aanplakbrieven.

Tot de voorlopige aanvaarding der gemene delen mogen er slechts verhuurings – of verkoopspakkaten worden aangebracht van de bouwheer of van de door hem aanvaarde agentschappen.

Tot de verkoop van de laatste kavel bepaalt de promotor het model en de grootte dezer panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden opschriften of bekendmakingen aan te brengen in de gaanderij.

Het is evenwel toegelaten op de Ingangdeur van het appartement of studio of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen waarvan het model door deze laatste zal aanvaard worden, of voorzien door de bouwmaatschappij, en aanduidende de naam en het beroep van de inwoner.

Het zal eveneens toegelaten zijn aan de ingangdeur op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering of voorzien door de bouwmaatschappij een plaat aan te brengen waarvan het model door deze laatste zal aanvaard worden, aanduidende de naam van de bewoner, zijn beroep bezochtdagen, het verdiep dat hij betreft.

In de Ingang zal eenieder over een brievenbus beschikken, hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden; deze opschriften zullen van het model zijn voorgeschreven door de algemene vergadering of voorzien door de bouwmaatschappij.

Artikel 23. – Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 24. – Geschillen tussen de mede-eigenaars – Verhaal.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, en eveneens om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, die niet als een overtreding van onderhavig reglement en de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

De mede-eigenaars zijn ertoe gemachtigd, persoonlijk op te treden, ingeval de mede-eigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen na het verzoekschrift dat de benadeelde mede-eigenaar bij aangetekend schrijven aan de syndicus heeft gericht.

HOOFDSTUK IV. – GEMEENSCHAPPELIJK LASTEN EN INKOMSTEN.

SECTIE 1. – LASTEN

Artikel 25. – Opsomming van de lasten – Verhoging van de lasten.

§ 1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn, zo ondermeer :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van eerlijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ter laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door eer door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

§ 2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

Artikel 26. – Verdeling van de lasten.

Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van bijzondere en afwijkende beschikkingen worden de lasten van de algemene onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals hoer bepaald (totaal 10.000/10.000).

Artikel 27. – Verdeling van bepaalde lasten.

§ 1. Kosten betrekkelijk de terrassen.

Indien werken aan een terras moeten worden uitgevoerd tengevolge van waterinsijpeling of anderszins zullen de uitgaven die eruit voortvloeien door de mede-eigenaars als volgt gedragen worden :

- 1/3 ten laste van de eigenaar van betrokken terras;

- 2/3 ten laste van al de mede-eigenaars, inbegrepen de eigenaars van het terras.

Er wordt aan herinnerd dat alleen de bekleding van het terras privatief is.

Artikel 28. – Kosten van niet-verkochte kavels.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet verkocht zouden zijn, dienen deze slechts tussen te komen, in de kosten ten belope van 25% van deze kosten en dit in verhouding tot hun aantal eenheden in de mede-eigendom.

Deze bepaling zal niet van toepassing zijn voor de berekening van het aandeel van een privatief deel door de promotor verhuurd of zelf in gebruik genomen.

Artikel 29. – Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.

§ 1. Provisies

Een driemaandelijks forfaitaire provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom, om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemene uitgaven.

Het bedrag dezer forfaitaire provisie zal vastgesteld worden door de syndicus, in overleg met de algemene statutaire vergadering, en dit voor een periode van twaalf maanden, verdeeld over vier trimesters.

De aanvraag tot betaling der forfaitaire provisie waarvan de vervaldag op de laatste dag van het trimester is vastgesteld, worden twee maanden voor de vervaldag uitgevoerd. De provisie moet betaald worden binnen de vijftien kalenderdagen.

Ingeval van niet – betaling binnen de gestelde termijn wordt een verwijlntrest van één frank ten honderd per maand toegepast vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot op de dag der betaling. Een begonnen maand telt voor een volle maand.

Deze verwijlntresten zijn verschuldigd samen met de opgevraagde provisie, zonder enige ingebrekestelling, mits beslissing van de Raad van Mede-eigendom.

Een heraanpassingsrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen van alle mede-eigenaars, rekening houdende met de vier gestorte forfaitaire provisies.

De provisie te betalen door de bouwheer van het gebouw voor de niet verkochte kavels wordt herleid tot 1/4 van het bedrag, dat door de algemene vergadering voor dergelijke kavels werd vastgesteld. De bouwheer zal door de onverkochte autostandplaatsen geen provisie dienen te betalen.

§ 2. Jaarlijkse afrekeningen

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de beheersrekeningen voor evenals de heraanpassingsrekening, afrekening genoemd.

Deze laatste opgesteld na verloop van het dienstjaar, houdt rekening met de beheersrekeningen (d.i. de lasten, enz) het werkelijk verbruik van ieder eigenaar en zijn forfaitaire provisies, gestort tijdens het desbetreffend dienstjaar.

Indien het aldus vastgesteld bedrag, zijnde de jaarlijkse kosten van de eigenaar, groter is dan zijn gestorte provisies, dan wordt de vervaltermijn, van dit saldo, verschuldigd aan de mede-eigendom, bepaald op vier weken, te rekenen vanaf de datum van de goedkeuring van de beheersrekeningen door de algemene vergadering.

Ingeval van niet-betaling binnen deze gesteld termijn zijn de bepalingen voorzien in artikel 32 hierop eveneens van toepassing.

§ 3. Bedrijfsfonds

Een bedrijfsfonds, waarvan het bedrag vastgesteld wordt door de syndicus, zal van de mede-eigenaars kunnen geëiste worden, na de algemene statutaire vergadering; dit fonds zal dienen tot betaling van de lopen gemene onkosten.

Dit bedrijfsfonds zal aangevuld worden of vernieuwd worden door de aanvraag tot forfaitaire driemaandelijke provisie.

Het bedrijfsfonds zal verworven blijven aan de mede-eigendom en zal noch geheel noch ten dele kunnen terugbetaald worden, behoudens ingeval van verkoop of vervreemding van een eigendom, op voorwaarde nochtans dat de vorige eigenaar al zijn verplichtingen nopen de mede-eigendom heeft nagekomen en dat de nieuwe eigenaar zich verbindt het bedrijfsfonds weder aan te vullen in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijk delen van de constructie.

§ 4. Reservefonds.

Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen.

Daartoe stort ieder koper jaarlijks een bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in de balans van de mede-eigendom.

Het reservefonds is blijvend verworven aan de mede-eigendom. Een speciaal fonds kan gevraagd worden aan de mede-eigenaars die het liftgenot hebben.

Artikel 30. – Onverdeeldheid – Vruchtgebruik

Indien een kavel onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 31.- Overdracht van een kavel (nieuw).

§ 1. 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^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3^o de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4^o In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5^o 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^o 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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. 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^o 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^o een staat van de oproepen tot kapitaalbreng 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^o 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^o 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 in § 1 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. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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^o, 2^o, 3^o en 4^o, 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 kapitaalbreng 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.

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

- 1^o is de uittrekkende 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^o 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 32. – Gedwongen Inning van de provisies en de gemeenschappelijke lasten (jaarlijkse afrekening).

§ 1. Indien de mede-eigenaars ingebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije afrekeningstermijn aan laatstgenoemde te betalen wordt hen per drager of aangetekend een herinneringsbrief gestuurd, waarvan de kosten ten laste zijn van de in gebreke zijnde eigenaar.

Indien hierop binnen de 14 dagen geen betaling volgt beschikt de syndicus over dwangmaatregelen vermeld onder § 2, hierna, welke hij uitoefent mits toestemming van de raad van mede-eigendom, of van de voorzitter, indien er geen raad van mede-eigendom is.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

§ 2. Om tot inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de syndicus gemachtigd :

- de ingebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen ;
- persoonlijk de hulshuren toekomende aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar en dat tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom ingebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

c. van al de mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zijn de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn verplichtingen over te nemen en de sommen te betalen nodig voor de goede werking der gemene diensten.

§ 3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht een intrest op conform de op dat moment vigerende wettelijke verwijlintresten, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder § 1.

§ 4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap gemaakt voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 33. – Verhuring

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. de mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurder berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

Artikel 34. – Beginsel.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijk baten naar verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom in het gebouw. De mede-eigenaars, die een particulier genotrecht genieten zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoeld genotrecht in verhouding van hun aandeel daarin.

Aan de syndicus wordt hierbij mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

HOOFDSTUK V. – VERZEKERINGSPOLISSEN

SECTIE 1. – ALGEMENE BEGRIPPEN

Artikel 35. – Beginsel

De verzekeringspolissen kunnen tot voorwerp hebben:

- het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

Artikel 36. – Gedekte risico's – Verzekerde belangen.

De algemene vergadering is bevoegd aan te duiden welke risico's dienen te worden verzekerd en ten belope van welke bedragen. Deze bedragen zullen aan een indexclausule worden onderworpen.

Buiten de in secties 2 en 3 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd anders door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 37. – Vertegenwoordiging van de mede-eigenaars.

Onderschrijving van polissen.

§ 1. Tegenover de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus rechtsgeldig de mede-eigenaars.

In hun naam sluit hij de verzekeringscontracten af, betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over.

§ 2. De eerste polissen zullen door de bouwheer onderschreven worden voor een maximum duur van tien jaar. De gemeenschap van eigenaars zal deze polissen overnemen en de premies betalen vanaf de datum van de eerste algemene vergadering.

Artikel 38. – Betaling der premies – Supplementaire premies.

Behouden afwijkende bepalingen van onderhavig reglement, worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de mede-eigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Wanneer in hoofde van een mede-eigenaar, om gelijk welke reden, supplementaire premies verschuldigd zijn, komen deze voor rekening van de betrokkene, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn kavel.

Artikel 39. – Keuze van aanvullende verzekering.

De mede-eigenaars mogen aanvullende verzekeringen in verband met het gebouw of met hun burgerlijke aansprakelijkheid aangaan bij de verzekeraars van hun keuze.

In de collectieve polissen wordt gestipuleerd dat deze aanvullende verzekering steeds, en rechtens, zullen beschouwd worden als afgesloten na de collectieve polissen en dat het bestaan van deze aanvullende verzekeringen slecht bij schadegeval moet bekend gemaakt worden aan de verzekeraars van de collectieve polissen.

Artikel 40. – Afschriften der polissen.

Elke mede-eigenaar kan op zijn kosten een afschrift van afgesloten polissen bekomen.

Zulks geldt eveneens ten aanzien van de gebruikers van een kavel, wanneer het verzekeringen betreft, waarvan de premies of supplementaire premies geheel of gedeeltelijk voor hun rekening komen.

Artikel 41. – Overschot van de schadevergoeding

Wanneer na het herstellen van de schade de uitbetaalde schadevergoeding niet opgebruikt blijkt, wordt het overschot verrekende in de eerstvolgende periodieke afrekening.

SECTIE 2. – VERZEKERING VAN HET GEBOUW.

Artikel 42. – Schadegevallen.

§ 1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernieling van het gebouw en tegen waterschade, wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privative delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privative delen verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

§ 2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen en onder andere :

- kosten van de opruimings – en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- elektriciteitsrisico's;
- neerstorting van vliegtuigen;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;

- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

§ 3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke deel, in een privaatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§ 4. De eigenaars verzaken uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen, tegen de gemeenschap of tegen de gebruikers, andere dan de huurders, door een mede-eigenaar in het gebouw toegelaten, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

De eigenaars verzaken, insgelijks, doch op voorwaarde van wederkerigheid, aan het bovenvermeld verhaal tegen de huurders. Ieder eigenaar zorgt ervoor dat de wederkerige afstand van de huurders in de huurovereenkomst bedongen wordt.

§ 5. De verzekering tegen waterschade betreft de schade zowel van binnenuit als van buitenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en privaatieve delen.

Artikel 43. – Uitkering der schadevergoedingen.

De schadevergoedingen tot (500.000 frank) 12.395,00 EUR mogen worden ontvangen door de syndicus, de schadevergoedingen boven de (500.000 frank) 12.395,00 EUR worden ontvangen door de syndicus samen met de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom, die er geldig kwitantie over geven, onverminderd het recht van de algemene vergadering te bepalen bij welke financiële instelling de bedragen dienen te worden gestort.

Met inachtneming van wat in volgend hoofdstuk zal worde gezegd, geschiedt het herstellen van de schade door de zorgen van de syndicus, onder het toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding ontoereikend blijkt, dragen de mede-eigenaars bij in het tekort, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen in het gebouw.

Het opvorderen van ieders aandeel in de kosten geschiedt overeenkomstig de beschikkingen van artikel 50.

Artikel 44. – Private roerende goederen.

Elke bewoners van het gebouw dient op eigen kosten zijn Inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ongeschikte risico's.

SECTIE 3. – VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.

Artikel 45. – Beginsel.

Er wordt een verzekering afgesloten betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaar voor schade toegebracht aan derden, betreffende de lift en zijn gebruik.

Deze verzekering waarborgt minstens: de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars op grond van artikel 1382 tot en met 1386 van het Burgerlijk Wetboek, voor schade door het toedoen van het gebouw of delen ervan toegebracht; alsmede de aansprakelijkheid op grond van artikel 1384, derde lid, voor schade te wijten aan de bezoldigde of feltelijke aangestelden van de gemeenschap, de persoonlijke aansprakelijkheid van deze aangestelden medeverzekerd zijnde wanneer zij tijdens hun opdracht schade berokkenen. De aansprakelijkheid van de mede-eigenaars blijft gedekt in geval van zware fout van de aangestelden.

Voor de toepassing van de waarborden worden als derden aanzien: de eigenaars, de gebruikers, ten welke titel ook, de syndicus, de conciërge, de personen in dienst van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw.

Artikel 46. – Schadegevallen – Vergoedingen.

De uitgekeerde schadevergoedingen worden door de raad van mede-eigendom aangewend tot herstel van de door het slachtoffer geleden schade.

Wanneer het bedrage der schadevergoeding ontoereikend is, wordt het tekort door een syndicus met alle middelen van recht opgevorderd van degene die de schade veroorzaakte of ervoor burgerlijk aansprakelijk werd gesteld.

HOOFDSTUK VI. – Vernieling van het gebouw

Artikel 47. – Totale of gedeeltelijke vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk worden vernield.

Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling, welke niet meer dan 3/4 van het gebouw betreft, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 48. – Verplichting tot heropbouw

In principe zijn de mede-eigenaars steeds tot wederopbouw verplicht, ongeacht de vernielingsgraad van het gebouw.

De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijke plannen, tenzij de eigenaars er anders over beslissen, mits in achtneming van artikel 58.

Evenwel kan de algemene vergadering, binnen de vier maanden na de gehele of gedeeltelijke vernieling en beraadslagend overeenkomstig de bepalingen van artikel 58 beslissen af te zien van de wederopbouw.

In dat geval wordt het regime van de horizontale eigendom opgegeven en komt een gewone onverdeeldheid tot stand.

Het goed wordt openbaar verkocht overeenkomstig de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en de bekomen prijs samen met de verzekeringsvergoedingen worden onder de mede-eigenaars verdeeld, naar verhouding van hun respectieve rechten in de grond.

Artikel 49. – Bijdragen in de kosten van wederopbouw.

Elke mede-eigenaar draagt bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van zijn rechten in de onverdeeldheid. (Er wordt geen rekening gehouden met eventuele particuliere onverdeeldheden).

Zij verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren, overeenkomstig de voorwaarden van het aannemingscontract.

Elke laattijdige betaling zal worden verhoogd conform de op dat moment vigerende wettelijke verwijlrentesten, verhoogd met 4 %.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van een leders aandeel te vorderen, alvorens tot de uitvoering van de wederopbouw over te gaan.

Artikel 50. – Dwangmiddelen.

Wie ingebreke blijft zijn bijdragen tot de wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle middelen van recht door zijn medegerechtigden worden gedwongen.

Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij ontstentenis van een akkoord zal de overname prijs worden bepaald door een deskundige, aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 50 bis – Bijkomende verzekering

A. Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraalingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars hebben tussen te komen in de kosten van de gebeurlijke heropbouw.

B. De mede-eigenaars die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid, zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premies van te dragen.

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

Artikel 50 ter – Verzekering tegen ongevallen

Een verzekering tegen ongevallen die zouden kunnen voortspruiten uit het gebruik van de lift zal worden afgesloten, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde alsook tegen de ongevallen die de huisbewaarder of andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen dewelke deze laatste in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

De voorwaarden en het bedrag dezer verzekeringen zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering; de syndicus moet de desbetreffende beslissingen van de vergadering uitvoeren en terzake deze verzekeringen handelen met bekwame spoed.

De premies zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen hem terug betaald worden door de mede-eigenaars naar verhouding van hun rechten in de gemene delen, behoudens hetgeen hiervoor gezegd werd betreffende de premies geëist voor bijzondere of bijkomend verzekeringen. Al de eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus bij de door hem aan te duiden

verzekeringsorganismen voor een duur van tien jaar, zowel de polissen tegen brand als tegen burgerlijke verantwoordelijkheid, lift, wetsverzekeringen, enzovoort.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn gezegde verzekeringspolissen over te nemen.

HOOFDSTUK VII. – BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

SECTIE 1. – ALEMENE VERGADERING.

Artikel 51. – Machten.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor al de mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

De eerste algemene vergadering van mede-eigenaars met benoeming van de eerste (of voorlopige) Raad van Mede-eigendom, dient te geschieden ten verzoeken van de promotor ten laatste twee weken nadat de eerste eigenaar intrek heeft genomen in het gebouw.

Artikel 52.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste helft van april.

Artikel 53.- Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, 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.

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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 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.

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 punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek. 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 54. – Samenstelling van de Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

Artikel 55. – Stemmen

§ 1. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen, dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in mede-eigendom, in de algemene onverdeeldheid der constructies.

§ 2. De onverdeelde mede-eigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris, kunnen de mede-eigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning.

Artikel 56.- Quorum

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 57.- Meerderheidsvereisten

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der 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 artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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 ongeacht welke 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 de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

- a. over ieder 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;
- 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 van het Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het 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.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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 58.- Vertegenwoordiging

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 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 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 59.- Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijheid

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 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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de 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 beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatvele kavel in het

gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vergraving of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld 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 geacht regelmatig te zijn.

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

Artikel 60. – Raadplegingen van de archieven.

Elke mede-eigenaar mag het register van de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus. Uittreksels uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

SECTIE 2. – HET BEHEER.

Artikel 61.- Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 61bis.- Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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 Krulspuntbank 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 syndicus.

Artikel 62.- Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onder-richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van elgenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- l. 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;
- m. 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;
- n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-elgendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;
- o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. 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;

s. 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;

t. 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 bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. In het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 63. – Rekeningen van de syndicus.

De syndicus legt jaarlijks voor de algemene vergadering de financiële toestand der concessies voor en onderwerpt deze aan de goedkeuring van gezegde vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen, de gelden te innen en deze te storten aan hem die er recht op heeft.

Te dien einde zal hij beschikken over de handtekening van bank – en girorekening en dit zowel voor de gewone rekeningen als voor de reserverekeningen.

Artikel 64.- Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, 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. Hij kan ongeacht welke 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.

Artikel 64bis.- Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van ledere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK VIII. – DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 65. – Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard.

§ 1. Al de beschikkingen van onderhavig reglement behoren tot het zakenrechtelijk statuut van het gebouw. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welke titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

Onderhavige reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden naargelang het geval bepaald.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

§ 2. Onderhavig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheeken niet is vereist. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet opgelegd worden in al de akten van overdracht van een kavel, evenals in al de huurcelen.

§ 3. Onderhavig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen samen de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen samen één geheel; zij dienen derhalve te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Artikel 66. – Kosten.

De kosten van huidige basisakte zijn ten laste van de kopers.

Artikel 67. – Keuze van woonplaats.

Door elke mede-eigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk Arrondissement van de ligging van het goed zou hebben betekend.

Artikel 68. – Betwistingen

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de beheerder zal het geschil beslecht worden door de algemene vergadering, indien het niet uit de weg kan geruimd worden door de Raad van Mede-eigendom.

Elke betwisting tussen de mede-eigenaars over onderhavig reglement van mede-eigendom zal onderworpen worden aan de bevoegde rechtbanken van het gebied waar het gebouw gelegen is.

De eisen tot betaling van provisies of sommen verschuldigd voor gemeenschappelijke uitgave zullen eveneens onderworpen worden aan de zelfde rechtbanken.

" Ne varietur" getekend door de vertegenwoordigers van de verschijnende vennootschap en door ons, Notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte heden verleden voor ondergetekend Notaris.

Ne varietur, Wilrijk de vierde juli negentienhonderd zesentachtig.

Volgen de handtekeningen.

Goedgekeurd B.A.V dd. 15/05/2012 Incl. Gevolg : Uitspraak Vredegerecht 1^{ste} Kanton Sint-Niklaas Rolnummer : 12A1802

Geregistreerd tweeënveertig bladen vier verzending Antwerpen 2 Registratie, de achtste juli negentienhonderd zesentachtig, boek 10, blad 84, vak 14. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig (225) frank. De Ontvanger ad Interim W. Van Damme (ondertekend)

Artikel 69. – Permanente Beslissing Algemene Vergadering conform aanwezig Register VME De Castro

- Cfr. De beslissing op de Algemene Vergadering van 29 April 2009 :
 - o §13 : Staanplaatsen 32 + 33 worden omgevormd tot 1 Garage

Bijlage 3: Reglement Inwendige Orde

Reglement van Inwendige Orde

Residentie DE CASTRO

Versie: A

Deze aanvullingen vormen één geheel met de statuten van het gebouw.

Deze aanvullingen, gemerkt, versie A, werd aangenomen en goedgekeurd op de Bijzondere Algemene Vergadering van d.d. **15/05/2012**.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van bovenvermeld gebouw.

Door de ondertekening voor ontvangst van onderhavig reglement gaat de betrokkene de contractuele verplichting aan ook deze aanvullingen op het reglement stipt na te leven. Bij niet ondertekening zal de syndicus het aangetekend zenden naar de eigenaar, huurder, bewoner of gebruiker.

De inhoud van dit reglement wijzigen of aanvullen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering.

1. Toegang tot het gebouw

De bewoners worden verzocht de toegangsdeuren steeds zorgvuldig te sluiten. Gebruik hiervoor steeds de voorziene handvaten en deurklinken. Afdrukken van vingers op deuren en muren kunnen niet doorlopend verwijderd worden. Om de gangen in de gemeenschappelijke delen netjes te houden vragen we steeds dat ieder zijn schoenen degelijk afveegt bij het betreden van het gebouw.

Alle gemene delen (trappen, protaal, overlopen) dienen vrijgehouden te worden ten allen tijde.

De Inkomhal, alsook de gemeenschappelijke delen zijn geen speel- en ontmoetingsplaats voor kinderen en het betreden met rolschaatsen e.d. is verboden. De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten (geen leurders, bedelaars enz.).

2. Rookverbod in alle gemeenschappelijke delen

Er geldt een algemeen rookverbod in alle gemeenschappelijke delen van het gebouw met uitzondering van de gaanderij.

3. Lift

- Het gebruik van de lift is streng verboden voor kinderen onder de 14 jaar die niet door een volwassene vergezeld zijn.
- Het in de lift opgegeven maximum gewicht en aantal personen mogen in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten, zullen de eventueel daaruit voortvloeiende kosten (evacuatie, herstelling, ...) aangerekend worden.
- Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, ook bij verhuizing zijn verboden.
- De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift moet steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.
- **Gebruik de lift nooit in geval van brand.**
- Oproepen voor herstelling van de lift worden bij voorkeur gedaan door de syndicus. Is deze afwezig, dan wordt in dringende gevallen de oproep door een mede-eigenaar gedaan en wordt minimaal één van de leden van de Raad van Mede-eigendom op dat moment de hoogte gebracht.

4. Huisvuil

- Sorteer uw huisvuil in de daartoe bestemde zakken en plaats deze op de stoep de dag van de selectieve huisvuilomhaling (Zie gemeentereglement).

- De gaanderij dient te allen tijde vrijgehouden te worden van afval.
- Inzake groot huisvuil dient het gemeentereglement gevolgd te worden.
- Huisvuil mag in geen geval in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden opgeslagen.
- Afval (zelfs vloeibaar) mag nooit via de afloop van keuken, badkamer of toilet worden verwijderd. In het bijzonder frituurvet, maandverband en tampons zijn beruchte oorzaken van verstopping van afvoerbuizen. Bijtende producten zijn uit den boze met uitzondering van biologisch afbreekbare ontstoppingsmiddelen welke geen schade toebrengen aan de aflopen.

5. Geluidshinder

Geluidshinder is steeds een belangrijk aandachtspunt. Hinderlijke geluiden moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden. Iedereen moet er zorg voor dragen dat de rust van de bewoners niet verstoord wordt conform het politiereglement.

6. Uitzicht van het gebouw

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te verzekeren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- verbod om voorwerpen achter te laten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bv. reclamebladen, reclamefolders e.d. op de brievenbussen, in de lift;
- De basisakte stelt dat de gaanderij behoort tot de gemeenschap. De gemeenschap zal instaan voor een jaarlijks machinaal onderhoud. De eigenaar en/of huurders dienen er voor te zorgen dat het gedeelte van de gaanderij dat voor hun pand gelegen is te allen tijde in goede staat verkeerd (grondig gereinigd, afvalvrij,..) Indien dit niet wordt toegepast zal de Syndicus een firma aanstellen deze grondig te reinigen op kosten van de vervuller in kader van bewarende maatregelen. Controle zal worden gevoerd elke laatste donderdag van de maand waarna de firma zal worden aangesteld.
- het is ten stelligste verboden kabels e.d. aan te brengen aan de gevels;
- elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ruiten regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden;
- Het uitzicht van het gebouw moet esthetisch uniform blijven.

7. Reinheid van het gebouw

Het is verboden:

- In de gemeenschappelijke delen van het gebouw karwelen van welke aard ook uit te voeren (tenzij deze bijdragen tot de algemene verbetering van het gebouw zelf en na goedkeuring door de syndicus / Raad van Mede-eigendom);
- door de ramen, of (van) op de balkons of terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten achter te laten, sigarettenpeuken of om het even wat naar beneden te gooien;
- In alle gemeenschappelijke delen linnen uit te kloppen, etensresten achter te laten, sigarettenpeuken achter te laten.

Bij transport van goederen van welke aard ook, dienen alle nodige voorzorgen genomen te worden om de stoep, de inkomhal, de liftkool en de trapzaal netjes te houden; indien nodig ruim dan op en maak alles weer proper.

Bij het reinigen van het terras dient de onderbuur minimaal één dag voorafgaand verwittigd te worden.

8. Fietsen en kinderwagens

Kinderwagens mogen geplaatst worden onder de trappen van -1 naar gelijkvloers waar er voldoende ruimte beschikbaar is. Fietsen mogen enkel geplaatst worden in het daar voor voorziene fietslokaal (indien fietsrekken of haken aanwezig, dan dienen die gebruikt te worden). Bromfietsen en moto's mogen enkel geplaatst worden in de privatieve garages/parkings. Zij mogen niet in de inkomhal worden geplaatst, noch tegen de gevel van het gebouw, noch op het toegangspad van het gebouw, noch tegen de balustrades ter hoogte van de algemene inrit(ten) van de ondergrondse garages.

9. Garages en parkings in de keldergarage

De ruimte voor de garageboxen/staanplaatsen dient vrijgehouden te worden als manoeuvreerruimte en niet als parkeerplaats. Zij zijn tevens geen speel- of ontmoetingsplaats voor kinderen.

Gelieve steeds uw snelheid aan te passen.

Het is verboden ontvlambare stoffen, huisbrandolie, gasflessen e.d. in de garages/parkings te stockeren.

We adviseren om de private garagepoorten zoveel mogelijk op slot te doen.

Enkel rollend materieel (Fietsen, voertuigen) zijn toegestaan op de autostaanplaatsen.

De syndicus zal samen met de klusjesman elke laatste donderdag van de maand een rondgang uitvoeren in de keldergarage. Zaken die niet thuishoren op de staanplaatsen conform de basisakte/Reglement van Mede-eigendom/Reglement Inwendige Orde zullen op individuele kosten van de eigenaar verwijderd worden, de eigenaar kan op zijn beurt de kosten verhalen op de betreffende huurder.

10. Huisdieren

Er is een totaal verbod op het houden, het verblijf en/of het bezoek van exotische, agressieve of gevaarlijke dieren in het gebouw.

De eigenaars moeten er voor zorgen dat hun gedoogd huisdier de lift, gangen en gevels niet bevuilt.

In de gemeenschappelijke delen van de residentie dienen de dieren steeds aan de leiband gehouden te worden.

11. Verhuizing

Verhuizen kan en mag enkel op volgens de bepalingen in het politiereglement en na het verwittigen van de syndicus/ Raad van Mede-eigendom voor en na het verhuizen.

De lift mag niet gebruikt worden voor de verhuis. De verhuis mag slechts geschieden aan de buitenzijde van het gebouw en met ladderlift. Beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen zullen op de veroorzaker / aanbrenner van de schade verhaald worden.

12. Beheer van het gebouw

Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus / Raad van Mede-eigendom van het gebouw. U hoeft niet te aarzelen om contact op te nemen. Wel kan u gevraagd worden uw verzoek of klacht schriftelijk te bevestigen. Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbestaande beschouwd.

13. Individuele gasketels

De Individuele gasketels, indien aanwezig, dienen minstens tweejaarlijks te worden nagezien door een erkend vakman, tenzij de vigerende wetgeving strenger zou zijn.

Tuinonderhoud

De winkels hebben cfr. de basisakte het genot en gebruik van de tuintjes. Deze moeten in goede staat van onderhoud worden gehouden. De bestemming van deze tuinen wordt bepaald door de Algemene Vergadering, aangezien deze grond tot de gemeenschap behoort.

Indien het onderhoud niet is zoals vooropgesteld, zal de Algemene Vergadering het recht hebben in te grijpen. Ook het plaatsen van allerlei attributen (tuinhuisjes, klantenterrassen e.d.) vallen onder de bevoegdheid van de Algemene Vergadering die op vraag van uitbaters al of niet toelating kan verlenen.

14. Toegestane activiteiten v/d winkelpanden

ART.15 Basisakte : § 2. De winkels op het gelijkvloers mogen eveneens aangewend worden voor bureel of uitoefening van een vrij beroep.

Zijn verboden: café 's en lunaparken.

Zijn eveneens verboden : handel in slecht ruikende, gevaarlijk of hinderlijk producten.

15. Reglement voor huurders

Elke eigenaar die zijn/haar appartement verhuurt, moet een exemplaar van dit reglement aan zijn/haar huurder overhandigen. De verhuurder zal de huurder twee exemplaren van dit reglement laten tekenen voor gelezen en akkoord. Eén ondertekend document wordt aan de Syndicus bezorgd en het andere bewaart de verhuurder zelf zodat de verhuurder steeds op eerste verzoek van de Raad van Mede-eigendom kan aantonen dat de huurder het reglement ontvangen heeft en getekend heeft voor gelezen en akkoord.

De syndicus zal minstens 48 uur op voorhand gecontacteerd worden bij betrekken of verlaten van een pand door een huurder.

Huurders zijn verplicht zich te verzekeren: brandverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, ...

Conform de basisakte kan het huurcontract verbroken worden bij het niet naleven van het Reglement Inwendige Orde na twee schriftelijke waarschuwingen van de syndicus.

16. Diversen

- Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.
- Het reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door de beslissing van de algemene vergadering
- Elke bewoner dient steeds waakzaam te zijn over mogelijke risico's in het gebouw en het is ieders plicht die onmiddellijk te melden aan de syndicus / Raad van Mede-eigendom.
- Alle gasleidingen, waterleidingen en aansluitingen moeten bestaan uit de door de bevoegde overheid gehomologeerde (goedgekeurde) leidingen en koppelingen en dienen geïnstalleerd te zijn volgens de regels van goed vakmanschap.
- Alle elektrische werken dienen volgens de regels van goed vakmanschap te worden uitgevoerd en uitsluitend met gebruik van CE en CEBEC gekeurde materialen.
- Het is verboden gevaarlijke, ontvlambare en ontplofbare stoffen e.d. in het gebouw te stockeren. Er mogen geen mazout- en/of butaanvu(u)r(en) binnenin het ganse gebouw geplaatst en/of gebruikt worden.
- Schotelantennes mogen enkel na toelating worden geplaatst op het betrokken terras achteraan. Echter mogen deze niet aan de gemeenschappelijke muren of balustrades bevestigd worden.

17. Meldingsplicht

Iedere bewoner heeft de plicht defecten, gebreken of aandachtspunten die verband houden met het gebouw en de technische infrastructuur zonder uitstel te melden aan de syndicus / Raad van Mede-eigendom.

Verbeteringsvoorstellen mogen steeds voorgelegd worden aan de syndicus / Raad van Mede-eigendom.

Aan alle bewoners wordt gevraagd actief mee te werken aan de orde, netheld, veiligheid (brandpreventie, inbraakpreventie, ...) in het gebouw.

18. Art.12 t.e.m. 22 van de basisakte eveneens toe te voegen aan het huurcontract samen met het Reglement Inwendige Orde.

Artikel 12. – Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

§ 1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit geldt niet voor de winkels op het gelijkvloers voor wat de uitstairamen betreft.

§ 2. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder § 1. gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 21.

§ 3. De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de liften, op de deuren van de bergingen worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de aanduidingen van de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de autostandplaatsen en autoboxen.

§ 4. Indien de vensters der appartementen afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn toegelaten.

Indien aan de vensters van de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor alle gevels, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren. In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de architect van het gebouw.

§ 5. De bewoners van de kavels mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkoolen of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen.

Zijn echter wel toegelaten de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel.

§ 6. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zullen de gebruikers van de winkels al dan niet lichtgevende uithangborden mogen plaatsen aan de binnenzijde van de uitstalramen van hun lokalen en op de gevel voor zover zij blijven binnen de grenzen van hun zijwaartse muren en beneden de vloerplaat der eerste verdieping en in zover dit strookt met de gemeentereglementen.

De lichtreclames op de gevel zullen niet intermitterend mogen zijn en zij zullen derwijze afgedekt moeten zijn dat zij de andere mede-eigenaars van het gebouw niet hinderen.

In geen geval mag een rechtstreekse lichtstraal de vensters gelegen boven de uithangborden bereiken.

De lichtreclames moeten aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de architect van het gebouw onderworpen worden.

Artikel 13. – Werken aan de privatieve delen.

§ 1. Wanneer werken aan privatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zou kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de voorgenomen werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw, of bij gebreke aan een architect van zijn keuze, die zal beslissen of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. De eerstvolgende algemene vergadering zal deze beslissing bekrachtigen met de terzake verelste meerderheid.

Ingeval de algemene vergadering de beslissing van de architect zou tegenspreken, zal een deskundige, aangesteld door de bevoegde rechtbank hierover uiteindelijk beslissen.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architecten van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken en is te zien einde ertoe gehouden een passende bouwplaats risico verzekering af te sluiten voor de aanvang aan de desgevallend toegelaten werken.

In elk geval zijn de kosten, inclusief honoraria van architect, gerechtelijke kosten, ten laste van de eigenaar – aanvrager, ook al zouden de werken niet mogen uitgevoerd.

§ 2. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zijn de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers bevoegd aan hun kavel werken uit te voeren die het esthetisch uitzicht van het gemeenschappelijk domein zouden kunnen wijzigen.

De werken moeten nochtans onderworpen worden aan de goedkeuring van de architect van het gebouw, die toezicht zal houden op de uitvoering en ervoor zal waken dat het esthetisch uitzicht van het gebouw niet geschaad wordt.

Te dien einde zullen de plannen van de vooropgezette werken aan de architect moeten voorgelegd worden, die binnen de twee maanden zijn beslissing zal moeten doen kennen aan de betrokken eigenaar.

Ingeval van goedkeuring van de werken, zullen deze slechts mogen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect.

§ 3. Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn eigendom uit te voeren en daardoor andere kavels of gemeenschappelijke delen aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle macht om op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan. Alle hieruit voortvloeiende kosten, inclusief beheers- en gerechtskosten zijn ten laste van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 14. – Verhuring.

§ 1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

§ 2. De verhuring van dele van een kavel is verboden. Nochtans mag een berging in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoners is van het gebouw.

§ 3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 12 tot en met 22 van huidige reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurder afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels

vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissing genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

§ 4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

§ 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen, betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem bewijs kunnen leveren dat hun huurders kennis hebben, van de verplichtingen voorzien onder § 3 en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

§ 6. Indien een huurder, een onderhuurder of gebruiker, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 15. – Wijze van gebruik en bewoning.

§ 1. De appartementen zijn bestemd tot privé bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen belden zonder vrije toegang voor het publiek en voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

Indien tengevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging dragen.

De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met gewone meerderheid van stemmen.

Een dierenarts mag zijn praktijk niet uitoefenen in het gebouw.

De appartementen die aangewend worden tot privé bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens betrokken eigenaar gelegd worden.

Het is de promotor toegelaten af te wijken van hetgeen hiervoor werd bepaald in voordeel van de kopers of verkrijgers van een of meerdere privatieve kavels, zonder dat de andere mede-eigenaars, huidige of toekomstige daaruit enig verhaal kunnen instellen tegen de promotor.

§ 2. De winkels op het gelijkvloers mogen eveneens aangewend worden voor bureel of uitoefening van een vrij beroep.

Zijn verboden: café 's en lunaparken.

Zijn eveneens verboden : handel in slecht ruikende, gevaarlijk of hinderlijk producten.

§ 3. Huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden. (lawaal, reuken of anderszins).

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij een eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatst hem de betaling van een dwangsom opleggen die (200 frank) 5,00 EUR zal bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing door de syndicus. Dit bedrag zal geïndexeerd worden op basis van de index der consumptieprijsen heden in voege.

De aldus geïnde sommen zullen jaarlijks in vermindering gebracht worden van de uitgaven ter gelegenheid van de jaarlijkse afrekening.

Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij de terzake vereiste meerderheid, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

§ 4. Het gebruik van de autostandplaatsen wordt beheerst door volgende bepalingen:

De standplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Het is ten strengste verboden op de standplaatsen:

- benzine, olie of ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- materiaal of koopwaren op te stapelen in boxen.

De eigenaars zijn verplicht hun standplaats in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebrek hiervan zal de syndicus de standplaats mogen doen kuisen op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar.

Het is verboden te parkeren op de berijdbare gangen en de manoeuvreerruimte.

Het is ten strengste verboden in de garages:

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, motos enz... rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;

- de motoren nutteloos te laten draaien, alle ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden;
- auto's te wassen of te reinigen.

De eigenaars, huurders of gebruikers van de garage zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen, hetzij aan personen.

Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijke domein binnen of buiten te rijden, teneinde ongevallen te vermijden.

Artikel 16. – Veiligheid.

De gasleiding en elektriciteitsleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom – of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Na iedere periode van drie jaar dient er een controle door een erkend organisme te worden uitgevoerd, op kosten van de gemeenschap, der gas – en elektriciteitsleidingen.

Artikel 17. – Rust.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen. Het gebruik van radio – en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

Artikel 18. – Vrije toegang tot de privative lokalen.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privative lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of andere herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privative zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die al of niet onverwijld moeten uitgevoerd worden.

Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privative lokalen zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

Artikel 18 bis. – Vrijhouden der gemene delen.

De gemene delen, namelijk het portaal, de Ingang, de hall, de trappen, de overlopen en de gangen zullen altijd moeten vrijgehouden worden: dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd , geplaatst of aangehaakt worden, tenzij hetgeen voorzien door de bouwmaatschappij.

Dit verbod betreft in de bijzonder fietsen, kinderwagens en speelgoed zonder dat deze opsomming beperkend is.

Artikel 18 ter. – Huishoudelijke werken.

De tapijten en tapijten mogen niet in het gebouw geschud of uitgeslagen worden. De bewoners moeten daarvoor huishoudelijke apparaten gebruiken.

Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, als het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen enzovoort.

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 19. – Beginselen.

De mede-eigenaars moeten van het gemeenschappelijk goed gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

Zijn onder meer onverenigbaar met dit principe, het feit dat een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de halls, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen hinderen, in de gemeenschappelijke delen huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkopen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen enz., het uithangen van was aan de voorgevel.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijk werken, de levering van bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld en goedgekeurd bij 3/4^{de} meerderheid van stemmen.

Geen enkele toegeving kan metertijd een verworven recht uitmaken.

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke zaken , tenzij de beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

BIJZONDERHEDEN

a) Instelling van openbaar nut.

De promotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas of elektriciteit aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde.

a) alle contracten af te sluiten voor levering van deze diensten.

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

b) Teledistributie.

Het plaatsen op het dak van privé antennes voor televisie en radio is verboden. De algemene vergadering zal beslissen of een gemeenschappelijke antenne zal mogen geplaatst worden op het dak, of zal aangesloten worden op het teledistributienet.

c) Het is de promotor toegelaten een identiteitsplaat met standing op de gevel te plaatsen.

Artikel 20. - Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak.

§ 1. - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van de gebouwen, zelfs zo het om private zaken gaat met uitzondering van de winkels mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend bij meerderheid van eenenvijftig procent van het totaal aantal stemmen verbonden aan elk gebouw.

Hetzelfde zal waar zijn namelijk voor de ingangsuren van appartementen, de particuliere plaatsen, de vensters, de leuningen, de rolluiken en luiken van appartementen voor om het even welke andere delen van de appartementen die van buitenuit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

§ 2. - Wijzigingen aan de gemene delen

De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits uitdrukkelijk goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het betrokken gebouw, beslissend met de terzake vereiste meerderheid, en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw, waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaar, dewelke de werken doet uitvoeren voor eigen rekening of ten laste van de mede-eigendom indien de werken voor haar rekening gebeuren.

§ 3. - Bij afwijking van artikel 19, mogen de eigenaars van de winkels op eigen initiatief, zonder de toestemming van de algemene vergadering te moeten vragen, maar mits schriftelijk akkoord van de architect van het gebouw of bij ontstentenis een andere architect door de syndicus aan te duiden, omtrent de voorgestelde wijzigingen, op eigen kosten de uitwendige versiering van hun kavel veranderen, tot de halve hoogte van de onmiddellijk hoger gelegen vloer en binnen de grenzen van de zijwaartse gemene muren.

Zij zullen op de gevels geen uithangborden of andere versieringen van commerciële aard mogen plaatsen, dan deze nog voorzien onder artikel 12 § 6 en goedgekeurd door de architect van het gebouw.

Voor het appreciëren van het recht van de eigenaars van de winkels, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze lokalen bestemd worden tot de uitoebating van een standingvolle handel en dat derhalve het uitwendig uitzicht op elk ogenblik die wijzigingen moet kunnen ondergaan die door zijn bewoners nuttig worden geacht.

De versiering van de gevels van de winkels zal steeds een geheel moeten vormen met het erboven en het er naast liggende.

De mede-eigenaars mogen geen aanspraak maken op een vergoeding om reden van de aldus uitgevoerde werken.

§ 3. De gemeenschappelijke elementen waarvan sprake onder § 2 mogen niet door de algemene vergadering gewijzigd worden.

Indien ingevolge aangebrachte wijzigingen, de onderhoudskosten van de gevel zouden verhogen, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van de betrokken winkels.

Artikel 21. - Werken van onderhoud en herstelling van de gemene delen.

§ 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privative elementen waarvan sprake in artikel 12 § 2, gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken mede-eigenaars.

§ 2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privative elementen, het kuisen van de aluminium, metalen of p.v.c. delen van de gevel, het onderhoud van de liften, enzovoorts, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering die bij de terzake vereiste meerderheid beslist.

§ 3. Elke mede-eigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen, die voortvloeien uit de herstellingen en werken, aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de algemene vergadering beslist werden.

§ 4. De eigenaars zullen de eventueel bestaande open haarden, schoorstenen en kachels, die afhangen van de plaatsen, welke zij betrekken moeten laten vegen door een beëindigde schouwveger, telkens als dit nodig zal zijn en tenminste eenmaal per jaar.

§ 5. Wat de werken met betrekking tot de privative delen betreft en waarvan het onderhoud, de eenvormigheid van het gebouw aanbelangt; deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw een verzorgde en onderhouden uitzicht bewaart, inzonderheid het reinigen van vensters en uitstalramen.

§ 6. Categorieën.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- spoedeisende herstellingen

- noodzakelijke werken en herstellingen
- niet noodzakelijke herstellingen

a. Dringende herstellingen

De syndicus heeft het volle recht de werken met spoedeisend karakter te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming van de raad van mede-eigendom of van de algemene vergadering te moeten vragen.

b. Noodzakelijke maar niet dringende werken en herstellingen.

Beslissingen desomtrent worden genomen door de raad van mede-eigendom; deze laatste zal oordelen over het feit of een algemene vergadering dient belegd om de uitvoering van de werken dezer categorie te bevelen.

c. Niet noodzakelijke werken en herstellingen, maar die gerieflijkheden en verbeteringen meebrengen.

Deze werken moeten beslist worden door de algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars beslissende overeenkomstig de wijze bepaald in artikel zevenenvijftig hierna.

Artikel 22. – Panelen en aanplakbrieven.

Tot de voorlopige aanvaarding der gemene delen mogen er slechts verhurings – of verkoopsplakaten worden aangebracht van de bouwheer of van de door hem aanvaarde agentschappen.

Tot de verkoop van de laatste kavel bepaalt de promotor het model en de grootte dezer panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden opschriften of bekendmakingen aan te brengen in de gaanderij.

Het is evenwel toegelaten op de ingangdeur van het appartement of studio of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen waarvan het model door deze laatste zal aanvaard worden, of voorzien door de bouwmaatschappij, en aanduidende de naam en het beroep van de inwoner.

Het zal eveneens toegelaten zijn aan de ingangdeur op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering of voorzien door de bouwmaatschappij een plaat aan te brengen waarvan het model door deze laatste zal aanvaard worden, aanduidende de naam van de bewoner, zijn beroep bezoekdagen, het verdiep dat hij betreft.

In de ingang zal eenieder over een brievenbus beschikken, hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden; deze opschriften zullen van het model zijn voorgeschreven door de algemene vergadering of voorzien door de bouwmaatschappij.

Voor ontvangst van alle bladzijden van de aanvulling op het Reglement van Inwendige Orde,

Voor gelezen en akkoord met de inhoud,

Naam :

Handtekening:

Appartement nr :

Datum :/...../.....

Biilage 4 :

LASTENBOEK HOUDENDE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN EEN APPARTEMENT, WINKEL – OF KANTOORRUIMTE, AUTOBERGPLAATS EN/OF BERGING.

Artikel 1. VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

De verkoopster gaat de verplichting aan het verkocht goed te leveren volgens artikel 1602 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De koper heeft de verplichting het verkochte in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen, overeenkomstig artikel 1650 en volgende van hetzelfde wetboek.

De door de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig tot regeling zijnde woningen, aan het Burgerlijk Wetboek aangebrachte afwijkingen, zijn in het verkoopcontract en in dit lastenboek opgenomen en deze wet is volledig van toepassing, voor zover de verkoping betrekking heeft op privaatieve kavels bestemd tot bewoning.

Door het enkel feit van het ondertekenen van een verkoopovereenkomst, verbindt de koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechtverkrijgenden tot het naleven van de beschikkingen van dit lastenboek.

De koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk draagt, blijft persoonlijk onder dezelfde hoofdelijkheid en ondeelbaarheid verbonden tot op het moment dat de derde zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

Artikel 2. GENOT – GEBRUIK

Teneinde de verkoopster eventueel toe te laten de voltooiing uit te voeren van het verkochte goed, in synchronisatie met deze van gans het gebouw, en om zich te vrijwaren tegen wanbetaling, worden het genot en gebruik van het verkochte goed uitgesteld, tot aan de voorlopige aanvaarding van het verkochte goed en de volledige betaling van de aankoopprijs door de koper.

De koper zal slechts vanaf dit moment in het bezit gesteld worden van de sleutels van het aangekochte goed.

Het is de koper verboden, tenzij met akkoord van de verkoopster het door hem gekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden voor de voorlopige oplevering der privaatieve delen en/of voor de volledige betaling van de koopsom. Dit akkoord is eveneens noodzakelijke op straffe niet tegenstelbaar te zijn aan de verkoopster, voor alle huurbeloften en welkdanige andere gebruiksrechten.

Elke strjldige handeling staat gelijk met aanvaarding van het goed en verplicht de koper ertoe aan de verkoopster het saldo van de totale prijs te betalen binnen de acht dagen.

Artikel 3. VOORWERP – BESTEMMING – EIGENDOMSOVERDRACHT – KWOTITEITEN

Het voorwerp van overdracht wordt slechts definitief vastgelegd en beschreven in de overeenkomst tussen partijen, te verlijden voor notaris, met verwijzing naar en desgevallend met afwijking aan wat voorzien is in de basissakte en aangehechte plannen.

De kopers zullen nooit enige vordering kunnen doen gelden tegenover de verkoopster wegens onnauwkeurigheid in de beschrijving, gebrek aan maat of oppervlakte, zelfs al was het verschil meer dan één/twintigste.

De bestemming van de privaatieve elementen, voorwerp van de overeenkomst, wordt vermeld in de akte van eigendomsoverdracht.

Indien het goed overgedragen wordt in onvoltooide staat en om geleverd te worden "kant en klaar" gaat het eigendomsrecht onmiddellijk over op het aandeel in de grond en op de bestaande gebouwen met betrekking tot het privaat element.

De eigendomsoverdracht van het te bouwen gedeelte zal geschieden naarmate de materialen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

De kwotiteiten worden slechts definitief vastgelegd door de overeenkomst van partijen.

Artikel 4. TOETREDING TOT DE VOORWAARDEN VAN DE BASISAKTE

De eigendomsoverdracht geschiedt onder de bedingen en voorwaarden vervat in de basisakte, die het gebouw onder het regime van mede-eigendom heeft gesteld en die in al haar beschikkingen een bijhorigheid vormt van de overdrachtakte. Bijgevolg verbindt de koper er zich toe al deze beschikkingen stiptelijk uit te voeren en daarenboven alle beslissingen genomen door de bevoegde organen eveneens stipt na te leven.

Bij elke eigendomsoverdracht zal er uitdrukkelijk moeten bevestigd worden door de rechtsopvolgers, dat zij volledige kennis hebben van voormelde beschikkingen en bijgevolg in al de rechten en plichten gesteld die daaruit voortvloeien.

Artikel 5. BIJDRAGE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De koper zal ertoe gehouden zijn bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten, vanaf de bewoonbaarheid van de privaat gedeelten, zelfs voor de voorlopige oplevering ervan. Hij zal eventueel de verzekeringspolissen moeten overnemen en er de premies van betalen.

Artikel 6. TAKSEN- AANSLUITINGEN

Zijn ten laste van de koper, de kosten van allerhande aansluitingen (water, elektriciteit, telefoon, gas, radio – en televisie distributie en andere), de belasting over de toegevoegde waarde betreffende de ruwbouw en de voltooiing.

Artikel 7. ERELOON VAN DE BOUWMEESTER

Het ereloon van de bouwmeester zijnde de Heer Architect J. Van Daele is begrepen in de totale prijs van de verkoopovereenkomst.

Het ereloon omvat de gewone opdrachten van een bouwmeester, inclusief het toezicht doch met uitsluiting van alle decoratiewerken of werken veroorzaakt door wijzigingen welke eventueel door de koper aan het oorspronkelijk plan zouden gevraagd worden.

Artikel 8. PRIJS

Bouwprijs

De bouwprijs wordt vastgesteld in de voorlopige verkoopovereenkomst.

De kosten aan de bouwprijs verbonden, (behoudens die van fiscale aard en de notariskosten verbonden aan de authentiek akte van aankoop en het aandeel in de basisakte) maken een integrerend deel van de prijs uit.

De kosten van bijkomende werken door de koper gevraagd en waarvoor tussen de koper en de verkoperster een bijkomende geschreven overeenkomst wordt opgemaakt, maken eveneens een integrerend deel van de verkoopprijs uit.

Herziening

De prijzen zijn deze vastgesteld op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

De bouwprijs van de verkochte onroerende goederen, of het nog verschuldigd gedeelte ervan is vatbaar voor herziening, bij toepassing van de index en onder de voorwaarden van het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig, inzake verkoop van appartement op plan, als volgt :

De bouwprijs is voor tachtig procent vatbaar voor herziening omwille van de schommelingen van de lonen en daarop betrekking hebbende sociale lasten en omwille van de schommelingen van de prijs van de in het bouwwerk gebruikte of verwerkte materialen, grondstoffen of producten.

Bij de herziening wordt rekening gehouden met de laatste schommelingen van de lonen, sociale lasten, materialen, grondstoffen en producten opgenomen vooraleer de werken, waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft, aangevat werden.

Onder schommelingen van lonen en sociale lasten worden verstaan de schommelingen gebaseerd op het gemiddeld uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden en handlangers, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van het bouwbedrijf vastgesteld zijn.

De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen.

Onder schommelingen van de prijzen der materialen, grondstoffen of producten worden verstaan de schommelingen gebaseerd op het maandelijks Indexcijfer, berekend op basis van een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt.

Dit indexcijfer wordt bepaald door de Commissie van de prijslijst der bouwmaterialen, die zetelt in het Ministerie van Economische zaken.

De herziening omwille van de schommelingen van de lonen en de sociale lasten zal op een gedeelte van veertig procent van de bouwprijs berekend worden.

De herziening zal plaats hebben bij iedere betaling van een schijf en het te betalen bedrag wordt bepaald door toepassing van onderstaande formule op de schijf opeisbaar volgens de verkoopovereenkomst.

$$p = P \left(0,40 \frac{s}{S} + 0,40 \frac{i}{I} + 0,20 \right)$$

De termen s en S geven de schommelingen aan van de lonen en de sociale lasten zoals hiervoor bepaald; S vertegenwoordigt het gemiddeld uurloon verhoogd met voormeld percentage van sociale lasten en verzekeringen, dat geldt op de datum waarop het contract werd gesloten; s vertegenwoordigt dezelfde waarde welke werd opgenomen voor de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd.

De termen i en I geven de schommelingen aan van de prijzen der materialen, grondstoffen en producten zoals hiervoor bepaald; I vertegenwoordigt voormeld indexcijfer in voege op de datum waarop het contract werd gesloten; i vertegenwoordigt hetzelfde Indexcijfer dat werd opgenomen voor de aanvang der werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd.

De termen p en P geven de prijs of het opeisbaar gedeelte hiervan weer; P vertegenwoordigt het bedrag van de op basis van de verkoopovereenkomst opeisbare schijf, p vertegenwoordigt het aangepast bedrag na berekening van de schommelingen overeenkomstig de gemelde formule.

De herzieningsformule wordt op volgende wijze opgelost :

Ieder van de verhoudingen s/S en i/I wordt herleid tot een tiendelig getal met ten hoogste vijf decimalen, waarvan de vijfde decimaal wordt verhoogd met 1 indien de zesde decimaal gelijk is aan of hoger ligt dan 5.

Bij de producten van de vermenigvuldiging van de aldus bekomen coëfficiënten met de waard van de overeenstemmende parameter wordt slecht rekening gehouden met de vijfde decimaal, eveneens verhoogd met 1 indien de zesde decimaal gelijk is of groter dan 5.

Betalingsschaal

De verkoopster zal, bij het verlijden van de akte, slechts betaling eisen van een som die, rekening houdend met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat overgedragen wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

Het saldo van de prijs der werken is met gedeelten opeisbaar, naargelang de vordering der werken; de gedeeltelijke betalingen mogen dus niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

Betaling – Wanbetaling

De koper verbindt er zich toe elk eisbaar bedrag, door de verkoopster gevorderd in overeenstemming met de overeengekomen betalingsmodaliteiten, te zullen uitvoeren voor de vervaldag, hetzij binnen de veertien dagen van de datum der factuur, zelfs indien hij opmerkingen te maken heeft aangaande de uitgevoerde werken; de koper kan slechts zijn opmerkingen over de werken laten gelden bij de opleveringen.

Eens deze termijn verstreken, zullen de eisbare bedragen tot op de dag van de werkelijke betaling en zonder dat er een ingebrekestelling nodig zij, een intrest van vijftien ten honderd 's jaar opbrengen, ten gunste van de verkoopster.

Daarenboven zal de verkoopster het recht hebben de werken te doen stopzetten tot op het ogenblik dat de eisbare som betaald is.

De nadelige gevolgen hieruit voortkomend vallen uitsluitend ten lasten van de koper, onverminderd de mogelijke vervolgings – en uitvoeringsmaatregelen als naar rechte.

Artikel 9. WAARBORG TUSSEN PARTIJEN

a/ Vanwege de verkoopster :

* De verkoop geschiedt onder de vrijwaring van daad en recht en voor vrij en zuiver van alle hypothecaire belemmeringen en overschrijving van bevelen of beslagen;

*Behoudens de tienjarige verantwoordelijkheid als naar rechte, ingaande vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw, is de waarborg voor zichtbare gebreken beperkt tot één jaar, vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten en/of gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, met betrekking tot de staat van afwerking wat betreft de elektriciteitswerken, installatie verwarming, lood en sanitaire installatie, bevloering, muur – en vloerbekleding, schrijnwerken, glaswerk, schilder en behangwerken enzovoort; deze opsomming als aanduidend en niet als beperken te beschouwen. Waarborg: voor zover de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig van toepassing is, verklaart het bouwbedrijf uitdrukkelijk dat zijn de door de wet voorziene waarborg tot goede uitvoering en voltooiing van de door haar op te richten constructies niet stelt.

b/ Vanwege de koper :

* Als waarborg ter betaling van de sociale verkoopprijs of saldo verkoopprijs zal er ten voordele van de verkoopster ambtshalve hypothecaire inschrijving genomen worden bij de overschrijving van de verkoopsakte.

Indien de koper tijdens de uitvoering der bouwwerken zijn aangekochte onroerende goederen als pand voor een lening of kredietopening wenst te gebruiken is dit toegelaten mits schriftelijk akkoord van de verkoopster op voorwaarde dat :

a. dat het netto bedrag van de ontleende sommen voldoende is om de volledige saldo –kooprijs met aanhorigheden te betalen;

b. dat de ontleende sommen in eerste instantie bestemd worden tot de betaling van deze koopprijs met aanhorigheden en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoopster wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekker of vennootschap.

* In geval van ontslag van ambtshalve inschrijving bij het verlijden der notariële akte van verkoop, behoudt de verkoopster zich het recht voor overeenkomstig artikel 36 van de hypotheekwet, te allen tijde op kosten van de koper conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale koopprijs of saldo koopprijs te vermeerderen met een bijkomend bedrag van tien frank ten honderd voor alle mogelijke bijhorigheden.

De hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de koper, na volledige betaling van de totale prijs en alle intresten, vergoeding en aanhorigheden.

Artikel 10. TOEGANG VAN HET BOUWWERF

De toegang tot het verkochte onroerend goed, tijdens de afwerking is verboden, tenzij met begeleiding van de bouwmeester of de persoon door hem aangesteld.

Deze toegang wordt op afspraak verleend en gebeurt op uitsluitend risico van de koper, zonder dat hij enig verhaal kan uitoefenen bij ongeval, om welke reden ook, tegen de verkoopster, haar afgevaardigde, de aannemer of de architect.

Artikel 11. VOLTOOIINGSTERMIJN – WIJZE VAN OPLEVERINGEN

Iedere verkoopsovereenkomst vermeldt de aanvangsdatum van de werken en de leveringstermijn.

De werken in meer en/of overeenkomstelijke afwerking op verzoek van de koper aan de uitvoeringsplannen, zullen automatisch de leveringstermijn verlengen.

Ingeval van vertraging in de uitvoering of levering en na ingebrekestelling bij aangetekende brief door de kopers aan de promotor gericht, wordt vanaf de datum van ingebrekestelling een vergoeding pro rata uitgekeerd, overeenstemmend met een normale huurwaarde. Deze laatste wordt forfaitair bepaald op driehonderd frank per dag voor de winkels, burelen of appartementen en op duizend frank per maand voor de autostandplaatsen.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige oplevering stopt de loop der schadevergoeding.

De verkoopster is er niet toe gehouden de verkochte privative elementen te leveren vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal.

a/ De voorlopige oplevering van de privative gedeelten van het verkochte goed zal plaatsvinden, op eenvoudig verzoek van de verkoopster ten einde :

- vast te stellen de woonbaarheid of de mogelijkheid tot genot of gebruik van de verkochte onroerende goederen overeenkomstig de plannen, het technische lastenboek "Algemene Beschrijving" en de tussen partijen gemaakte overeenkomsten;
- eventueel de zichtbare gebreken vast te stellen en dienaangaande voorbehoud te maken;
- de overdracht van de onderhoudsverplichting en het risico van de zaak vast te stellen en de aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid voorzien bij artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.
- te acteren dat de leveringstermijn al dan niet werd geëerbiedigd.

De bewoning of inbezitname, zelfs tijdelijk, van het verworven goed en/of de volledige betaling van de prijs zonder voorbehoud

- kortom de beschikking op de een of andere wijze over het verworven goed door de koper, zal gelijk staan met de voorlopige oplevering.

b/ De definitieve oplevering zal plaats vinden tussen de twaalfde en de vijftiende maand na de voorlopige oplevering, dit op eenvoudig verzoek van de meest gerede partij en per geschreven en tegensprekelijke vaststelling.

Indien de verkrijger geen enkel initiatief heeft genomen binnen voorzegde termijn, zal dit voor gevolg hebben dat de oplevering definitief geworden is.

Na de voorlopige oplevering kan de verantwoordelijkheid van de verkoopster alleen nog Ingeroepen worden op basis van artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

c/ de voorlopige en definitieve opleveringen van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zullen geschieden in tegenwoordigheid van de voorzitter en een bijzitter van de Raad van Mede-eigendom van het gebouw, handelend in naam van alle mede-eigenaars.

De oplevering der gemeenschappelijke gedeelten zal geschieden gelijkvormig de wet om de bewoonbaarheid vast te stellen van het gebouw en van haar toegangen.

Bijgevolg zullen de nog te voltooien gemeenschappelijke gedeelten welke niets te maken hebben met de bewoonbaarheid buiten kwestie zijn, en zal geen enkel mede-eigenaar zich erop kunnen beroepen om de definitieve oplevering van zijn aangekochte onroerende goederen te weigeren.

Artikel 12. LEVERINGSTERMIJN

De overeengekomen leveringstermijn wordt verlengd met het aantal verloren werkdagen, ingevolge weerbeletsel, stakingen, lock out, vorst, regen, brand, opstand, oorlog, schorsing van leveringen en elk ander geval van heirkraft, waardoor de met de werken belaste aannemers hun opdracht niet tijdig kunnen vervullen, alsmede met het aantal werkdagen nodig voor het uitvoeren van door de koper gevraagde meerwerken en veranderingen.

Deze termijn wordt eveneens verlengd ingeval de koper uitstelt beslissingen te nemen betreffende afwerking, zodat de werken erdoor vertraagd worden; dit geldt onder meer voor het vastleggen van de keuze van de vloeren, faience, behangpapier, vloerbekleding, enzovoort.

Worden niet als werkdagen aangerekend : dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, alsmede de zaterdagen, de zondagen, de wettelijke feestdagen en de jaarlijkse betaalde verlofdagen.

Indien de koper geheel of gedeeltelijk zijn prijs niet heeft betaald op de overeengekomen tijdstippen, kan hij geen vertraging voor levering inroepen en geen aanspraak maken op verwijlvergoeding. De verkoopster echter beschikt in dergelijk geval over een bijkomende termijnverlenging tot oplevering gelijk aan het aantal dagen van vertraging in de betaling.

Indien de notariële akte niet tussenkomt binnen de twee maanden te rekenen van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst dan beschikt de verkoopster over een termijnverlenging voor oplevering van evenveel dagen als er overschrijving is van voormelde termijn. Deze verlening van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de verkoop of tot een eisen van een schadevergoeding aan de verkoopster. De verkoopster behoudt zich het recht voor ingeval van niet stipte naleving van hetgeen hierboven bedongen de verkoping te vernietigen, in welk geval, behoudens eventuele toepassing van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig, het bedongen voorschot ten titel van forfaitaire schade vergoeding verworven blijft.

Artikel 13. WIJZIGINGEN AAN HET GEBOUW – NAZICHT

De verkoopster behoudt zich het recht voor aan de plannen wijzigingen toe te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om esthetische, technische, wettelijke of reglementaire redenen.

De verkoopster heeft eveneens het recht wijzigingen aan het lastenkohier aan te brengen omwille van esthetische of technische redenen; deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden – ontbreken op de makke van de voorziene materialen, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijn onverenigbaar met de vooruitgang der werken enzovoort – of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming, of faling van de aangestelde aannemer of onderaannemer, enzovoort.

Enkel de architect zal beslissen over de uitvoerbaarheid van door de kopers gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de koper wenst zien aanbrengen aan de plannen of het lastenkohier moeten

door de koper binnen de maand na het ondertekenen van de overeenkomst aan de verkoopster gevraagd worden.

Na deze termijn zal geen aanvraag tot wijziging nog in aanmerking genomen worden.

De prijs van door de koper gevraagde wijzigingen welke uiterlijk en schriftelijk dienen vastgelegd voor de onderdakstelling van het gebouw, blijft te zijner laste.

Daarenboven beschikt de verkoopster over een bijkomende termijnverlenging tot oplevering van zoveel dagen als er enerzijds werkbare dagen nodig zijn voor de uitvoering van deze door de koper gevraagde wijzigingen en anderzijds als er dagen nodig zijn ter voorbereiding van deze werken, inzonderheid wanneer deze wijzigingen laattijdig worden gevraagd of indien de koper nalaat tijdig te antwoorden op de offertes terzake.

De koper heeft verdere het recht de werken te laten nazien, op eigen kosten en risico's door een deskundige naar zijn keuze.

Deze kan zich in verblindings stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal, op straf van uitsluiting, de werken niet mogen verhinderen of vertragen.

Artikel 14. RECHTEN VAN DE KOPER

Voor het bepalen van zijn rechten zal de koper zich enkel en uitsluitend mogen beroepen op de wet, zijn eigendomsakte, voormelde basisakte met bijlagen en onderhavig lastenboek van verkoopvoorwaarden.

De voorgaande titels vermeld in de oorsprong van eigendom zijn alleen aangehaald om de rechtsmatige eigendomsovergang vast te stellen.

Artikel 15. VERZEKERING

De verkoopster zal een eerste verzekering afsluiten voor een voldoende bedrag en dit voor een duur van tien jaar, bij een Belgische verzekeringsmaatschappij, ten einde op ieder ogenblik het gebouw te dekken tegen risico's brandgevaar, ontploffing, blikseminslag en dergelijke.

Deze polissen zullen de werken, zoals zij zijn beschreven op de plannen en in het lastenboek, dekken; de eigenaars die bijkomende werken laten uitvoeren zijn verplicht de eventuele meerwaarde zelf te verzekeren.

Deze verzekeringspolissen zullen door de koper overgenomen worden voor de nog te verlopen periode vanaf de dag van de ondertekening van de notariële akte van verkoop.

Artikel 16. AUTHENTIEKE AKTE

De authentieke akte van verkoop zal tussenkomen binnen de vier maanden te rekenen van de ondertekening van het voorlopig verkoopcontract en indien dit werd afgesloten onder een schorsende voorwaarde, binnen de maand van de vervulling van de voorwaarde ter studie van Notaris De Cort te Antwerpen – Wilrijk, Bist 163 (tel : 03/827.12.22)

De koper heeft het recht zijn notaris aan te duiden in de voorlopige verkoopovereenkomst.

Indien de notariële akte niet zou kunnen tussenkomen om één of andere reden binnen deze gestelde termijn, verbindt de koper er zich toe de voorlopige verkoopovereenkomst, voor het verloop van deze termijn, op eigen kosten, aan de formaliteit van de registratie te onderwerpen.

Bij gebrek van de koper hieraan te voldoen heeft de verkoopster het recht de formaliteit van de registratie te vorderen, alle rechten en eventuele boeten voor laattijdige registratie blijven ten laste van de koper.

Alle kosten van de overdrachtsakte, de bijdrage in de kosten van de basisakte, de kosten van de ambtshalve of conventionele inschrijving van deze en van hieruit volgende doorhaling of rangafstand zijn ten laste van de koper.

Artikel 17. KEUZE VAN DOMICILIE – TOEWIJZING VAN RECHTSMACHT

Voor de uitvoering van de overeenkomst kiezen partijen domicilie in hun respectievelijk woonst of maatschappelijk zetel.

Partijen verklaren zich verder te onderwerpen aan de rechtsmacht van de Rechtbanken van Dendermonde voor alle geschillen die zoude kunnen ontstaan bij de uitvoering van deze overeenkomst.

Partijen erkennen dit lastenboek "ne varietur" te ondertekenen en er een exemplaar van te hebben ontvangen (de handtekening wordt voorafgegaan door de handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd").

Ne varietur Wilrijk vier juli negentienhonderd zesentachtig.

Volgend de handtekeningen.

Geregistreerd twaalf bladen vier verzendingen, Antwerpen 2 Registratie, de achtste juli negentienhonderd zesentachtig, boek 10, blad 84, vak 14. Ontgaven: tweehonderd vijftwintig (225) frank, De Ontvanger ad interim W. Van Damme (ondertekend).

VREDEGERECHT
van het 1ste kanton
SINT-NIKLAAS

9876
R/V

Mr. Johan COLPAERT
Advocaat
Hulstbaan 233a
9112 Sint-Niklaas

Rep.G.nr. : 2255/2013
Onze Ref. : 12A1802
Bijlage : ongetekend afschrift beslissing
Uw ref. : VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW
RESIDENTIE DE CASTRO 9876/0912
Betreft : OPTIEK LENAERTS B.V.B.A.
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW
RESIDENTIE DE CASTRO

Kennisgeving beslissing art. 792 van Ger.W.
Per gewone brief

Sint-Niklaas, 09-04-2013

Mijnheer de advocaat,

Ik heb de eer U hierbij kennis te geven van de beslissing genomen door de vrederechter op 8 april 2013.

Met hoogachting,

Gisèle VERMEULEN,
Griffier



616.
1/1/2013 → 750
15/04/2013 → 1483,47
v. 2007

??
.



VREDEGERECHT van het 1ste kanton SINT-NIKLAAS

Rolnummer.: 12A1802

Rep.nr.: 1379/
2013

uitgifte afgeleverd
aan :
op :
BUR nr. :
Kosten :

V O N N I S

Op de openbare zitting van maandag, acht april tweeduzend dertien van het Vrederecht van het 1ste kanton Sint-Niklaas, werd door Stefan DEMEYER, vrederechter, bijgestaan door Gisèle VERMEULEN, griffier, het volgende vonnis uitgesproken :

INZAKE:

OPTIEK LENAERTS B.V.B.A., met kruispuntbanknummer BE0422.121.630, met zetel te 1740 Ternat, Essenestraat 16, vertegenwoordigd door mr Roland DE ROUCK, advocaat te 9400 NINOVE, Leopoldlaan 17

eisende partij;

TEGEN:

de **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW 'RESIDENTIE DE CASTRO'**, hebbende rechtspersoonlijkheid krachtens de wet van 30/06/1994, met zetel te 9100 Sint-Niklaas, H. Heymanplein 150-242, vertegenwoordigd door haar syndicus de B.V.B.A. UW-SYNDIC.BE, met ondernemingsnummer BE0820.986.719, met zetel gevestigd te 9100 Sint-Niklaas, Hofstraat 33 bus 1, vertegenwoordigd door mr Johan COLPAERT, advocaat te 9112 SINT-NIKLAAS, Hulstbaan 233a

verwerende partij;

Gelet op de dagvaarding van gerechtsdeurwaarder Christian BOMBAY te Sint-Niklaas d.d. 14 september 2012.

Gelet op de voorgaande proceduristukken, o.m. :

- dd. 1 oktober 2012 verdaagd op 28 januari 2013, overeenkomstig art.747 par.2 Ger.W.
- dd. 14 december 2012 neerlegging conclusie eisende partij
- dd. 24 december 2012 neerlegging dossier eisende partij
- dd. 4 januari 2013 neerlegging conclusie verwerende partij
- dd. 28 januari 2013 neerlegging stukken eisende partij
- dd. 28 januari 2013 neerlegging stukken verwerende partij
- dd. 28 januari 2013 voor uitspraak op 25 februari 2013
- dd. 25 februari 2013 voor uitspraak op 11 maart 2013
- dd. 11 maart 2013 voor uitspraak op 25 maart 2013
- dd. 25 maart 2013 voor uitspraak op 8 april 2013

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen op de openbare terechtzitting van 28 januari 2013.

De wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

1. Bijzonderste gegevens van de zaak en aard van de vorderingen.

Eisende partij is eigenaar van een appartement in de residentie "De Castro" gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Hendrik Heymanplein 174.

Op de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 15 mei 2012 werd door de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars beslist om artikel 15 van het Reglement van Inwendige Orde met betrekking tot de toegestane activiteiten van de winkelpanden te wijzigen namelijk :

"uitbatingen die geur-en geluidsoverlast kunnen bezorgen zoals bv. Frituren, Pitta-zaken, discotheken, danscafés enz... zijn niet toegelaten in het gebouw. Indien dergelijke of andere uitbatingen zorgen voor discussies zal de Algemene Vergadering met verstrekte meerderheid (4/5) moeten beslissen voor de toelating hiervan."

Eisende partij is van oordeel dat deze wijziging van het Reglement van Inwendige Orde op een onaanvaardbare wijze haar gemeenrechtelijk eigendomsrecht beperkt.

De vordering van eisende partij strekt er dan ook toe :

te zeggen voor recht dat artikel 15 van het Reglement van Inwendige Orde onrechtmatig is en derhalve de beslissing "nr.2.B" d.d. 15 mei 2012 van de bijzondere algemene vergadering waardoor artikel 15 van het Reglement van Inwendige Orde werd aangenomen, te vernietigen en te zeggen voor recht dat dit geen uitwerking kan hebben.

Tevens verwerende partij te horen veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding begroot op € 1.320,00 en het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Verwerende partij betwist de vordering van eisende partij en stelt dat:

- de dagvaarding nietig is uit hoofde van exceptio obscuri libelli;
- minstens de vordering af te wijzen als ontoelaatbaar, onontvankelijk wegens gebrek aan belang van eisende partij;
- minstens als zijnde ongegrond;
- eisende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, begroot op de rechtsplegingsvergoeding van 1.320,00 EUR.

2. Beoordeling.

2.1. Wat betreft de nietigheid van de dagvaarding.

Verwerende partij stelt dat om reden dat de dagvaarding niet nominatief vermeldt welke beslissing op de Bijzondere Algemene Vergadering van 15 mei 2012 werd genomen, vernietigd dient te worden, dat de dagvaarding onduidelijk is. Verwerende partij stelt dat zij niet duidelijk weet waarop zij haar verweer dient te voeren.

Gelet op het geheel van termen, zowel in het negotium als in het petitum, van de dagvaarding blijkt overduidelijk welke de aard en de draagwijdte is van de vordering van eisende partij en welke beslissing van de Bijzondere Algemene Vergadering d.d. 15 mei 2012 zij wenst vernietigd te zien.

De argumentatie van verwerende partij terzake kan dan ook niet worden weerhouden.

2.2. Ontvankelijkheid van de vordering van eisende partij.

Verwerende partij is van oordeel dat eisende partij geen belang heeft om aan de rechtbank te vragen artikel 15 van het kwestieus reglement als onrechtmatig te kwalificeren omdat de zaak welke eisende partij uitbaat in het appartementsgebouw niet zou geraakt zijn door kwestieus artikel 15.

Overwegende dat eisende partij als eigenaar van een appartement in kwestieuze mede-eigendom altijd een belang heeft bij een betwisting met betrekking tot een wijziging van de bepalingen van het Reglement van Inwendige Orde van deze Mede-Eigendom.