

Appartementsgebouw te Kortenberg, Kiewitstraat 20

GECOORDINEERDE TEKST VAN HET NIEUW REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1

Gebruik makend van het recht voorzien door artikel 577-4 §1, van het Burgerlijk Wetboek, worden in huidig reglement de wederzijdse rechten en verplichtingen bepaald van alle natuurlijke en/of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet vast voor alle mede-eigenaars van het gebouw, en zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna beschreven omstandigheden.

Artikel 2

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars zijn van tweeërlei aard, te weten:

a) De rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf, alsmede deze die er worden mede gelijkgesteld. Deze worden opgenomen in hoofdstuk twee, onder de titel: "Het Eigendomsstatuut". Dit statuut behelst alle bepalingen en bedingen die door huidige mede-eigenaars beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht; zij zijn tegenstelbaar aan om het even welke derde door het enkel feit van de overschrijving ervan op het bevoegd hypotheekkantoor.

Dit statuut kan slechts gewijzigd worden mits de toestemming en medewerking van alle mede-eigenaars, zonder uitzondering. De akte die van de aangebrachte wijzigingen zal blijk geven, dient te worden verleden voor notaris, en moet ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegd hypotheekkantoor. Door het enkel feit der overschrijving ten bevoegde kantoor zullen ook de aangebrachte wijzigingen tegenstelbaar zijn aan om het even welke derde.

b) De rechten en verplichtingen die worden opgelegd aan alle eigenaars, vruchtgebruikers, huurders, gebruikers of genietters van het gebouw. Deze bepalingen zijn samengevat onder hoofdstuk drie onder de titel: "Reglement van Innerlijke Orde - Organen van de Mede-eigendom". Alle bepalingen die in het hoofdstuk voorkomen, maken

persoonlijke verplichtingen en rechten uit van alle eigenaars en gebruikers van het gebouw. Zij zullen bij elke overdracht van eigendom, genot of gebruik door de overdragers dienen te worden toegekend en opgelegd aan de overnemers.

Deze bepalingen en bedingen kunnen slechts gewijzigd worden bij beslissing der algemene vergadering, beraadslagend bij meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen. De rechten en verplichtingen die voortspuiten uit deze regelmatig getroffen beslissingen, dienen eveneens bij gemelde overdrachten aan de overnemers te worden toegekend en opgelegd.

HOOFDSTUK II : HET EIGENDOMSSTATUUT

Afdeling 1: Privaat eigendom en onverdeelde mede-eigendom.

Artikel 3

Het eigendom bestaat uit "privatieve delen" enerzijds en "gemene delen" anderzijds.

De privatieve delen bevatten lokalen, plaatsen, ruimten, zaken en elementen die in uitsluitelijke eigendom toebehoren aan één of meerdere personen.

De gemene delen, of zij nu algemene of bijzondere genoemd worden, horen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid toe aan alle of een gedeelte der eigenaars van de privatieve delen. Zij zijn met deze privatieve delen onafscheidelijk verbonden.

De gemene delen kunnen op hun beurt onderverdeeld worden in algemeen gemene en bijzondere gemene delen, en in eventuele andere categorieën.

Artikel 4

"Appartement" wordt hierna genoemd een bepaald privaat deel bestaande uit privatieve elementen met de eraan verbonden algemene en eventueel bijzondere gemene delen. Dit appartement vormt één onafscheidbaar en ondeelbaar geheel.

Artikel 5

Elk privaat deel, waarvan de samenstellende bestanddelen beschreven en opgesomd worden in de basisakte, vormt één geheel dat niet verder gesplitst en onderverdeeld kan worden, tenzij door bijvoeging van een bepaald deel ervan aan een ander appartement in het eigendom zelve.

Artikel 6

De samenstellende elementen der gemene delen worden bepaald in de basisakte.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, waarvan het aantal eveneens zal bepaald worden in de basisakte.

Aan elk privaatief gedeelte zal een bepaald aantal van de bestaande gemene delen worden verbonden. Deze quotiteit wordt bepaald in de basisakte; zij is aanvaard als vast en onveranderlijk, welke veranderingen of verbeteringen, verfraaiingen of uitbreidingen er ook aan de privaatieve elementen zouden worden aangebracht.

De quotiteit in de gemene delen die aan een bepaald privaatief gedeelte wordt verbonden, zal uitgedrukt worden door een breuk waarvan de noemer zal gevormd zijn door het totaal aantal aandelen die er in de betreffende klasse van gemene delen bestaat; de teller zal het aantal aandelen zijn dat aan het bepaald privaatief gedeelte verbonden werd.

Artikel 7

De eigendomsrechten van iedere eigenaar van een appartement in het gebouw zijn aldus samengesteld uit twee elementen: een privaatief gedeelte en een onverdeeld aandeel in de gemene delen.

Deze twee elementen maken één onverdeelbaar en onscheidbaar geheel uit. Geen enkel van de twee elementen kan afzonderlijk en gescheiden van het andere vervreemd worden, met zakelijk rechten bezwaard of in beslag genomen.

Een hypotheek of elk ander zakelijk recht gevestigd op een bepaald privaatief gedeelte, bezwaart derhalve van rechtswege eveneens de quotiteit in de gemene delen die aan dat bepaald privaatief gedeelte verbonden is, en eveneens vice versa. Vervreemding van één van beide elementen houdt van rechtswege vervreemding in van het andere element.

Artikel 8

Een of meerdere appartementen zullen mogen samengevoegd worden zo ze aan één eigenaar toebehoren. In dat geval zal aan het aldus ontstane appartement de quotiteit in de gemene delen verbonden zijn, die verkregen wordt door samenstelling van de quotiteiten die aan de verbonden appartementen afzonderlijk toebehoorden. Een aldus verkregen appartement zal door de eigenaar eveneens terug mogen gesplitst worden in appartementen van het normale type zoals die beschreven zijn in de basisakte.

In geen geval zullen er in het gebouw meer appartementen kunnen ontstaan dan voorzien in de oorspronkelijke basisakte.

Afdeling 2: Gebruik der eigendomsrechten.

Artikel 9

Ieder eigenaar kan zonder andere pleegvormen dan deze die in het algemeen door de wet voor zulke daden zijn voorzien, zijn appartement verkopen, overdragen, afstaan en verpanden.

Hij heeft dezelfde rechten als om het even welke eigenaar van om het even welk ander goed, onder voorbehoud van hetgeen in huidig reglement gezegd wordt, en zonder de andere eigenaars van het gebouw te mogen schaden.

Artikel 10

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaatief gedeelte te genieten en erover te beschikken binnen de grenzen vastgesteld door huidig reglement; hij kan beschikken en genieten over gans de ruimte van zijn privaatieve lokalen, in hoogte, breedte en lengte, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der eigenaars van andere appartementen.

Ieder eigenaar of gebruiker van een appartement heeft het recht van de gemene delen te genieten als een goed huisvader, en ze te gebruiken tot het doel waarvoor ze bestaan. Hij dient er rekening mee te houden dat ze ten dienste staan van alle of een gedeelte der eigenaars en gebruikers van het gebouwen mag derhalve niets verrichten waardoor de andere eigenaars zouden verhinderd worden er het normaal gebruik van te maken dat ze mogen verwachten.

Artikel 11

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de statuten, zijn de appartementen voorbehouden om dienst te doen als residentiële bewoning. Ze moeten bewoond worden als door goede burgers.

Appartementen, noch de garages, zullen mogen gebruikt of verhuurd worden voor dancing, herberg, drankgelegenheid, begrafenisonderneming, winkel, noch voor enig ander hinderlijk bedrijf, dat de normale bewoning zou kunnen afschrikken of van aard zou zijn de waarde van de overige appartementen te doen dalen. Deze beperking wordt opgelegd als een wederkerige erfdienstbaarheid van het ene privaatief in voordeel van alle andere.

Artikel 12

Het is formeel verboden :

1) De bestemming van een appartement voor het geheel of een gedeelte te veranderen.

2) Veranderings- of verbouwingswerken uit te voeren aan de gemene delen, behoudens zo daartoe uitdrukkelijke

machtiging verkregen werd van de algemene vergadering der eigenaars, beslissend bij meerderheid van drie/vierden der stemmen. Ingeval een dergelijke toelating verkregen wordt, zullen deze veranderings- of verbouwingen werken geen wijzigingen mogen toebrengen aan privaatieve elementen of aan het gebruik ervan, zo deze privaatieve elementen toebehoren aan eigenaars die zich tegen de geplande werken verzetten; zij zullen moeten uitgevoerd worden door bevoegde personen en onder vakkundig toezicht; alle kosten die aan dergelijke veranderingswerken zouden verbonden zijn, inbegrepen het ereloon voor het vakkundig toezicht, zijn ten laste van de eigenaar die de werken heeft laten uitvoeren, tenzij de algemene vergadering die de machtiging verleende, met zelfde meerderheid zou beslissen dat ieder eigenaar van een appartement een bijdrage zou te betalen hebben in overeenstemming met de quotiteit in de gemene delen die aan ieders privaatief gedeelte verbonden is.

3) Aan de privaatieve gedeelten veranderingen toe te brengen, die zouden schadelijk zijn voor andere eigenaars of schade veroorzaken aan gemene delen, de sterkte van het gebouw verminderen of aantasten, zijn bouwkundig karakter zouden wijzigen of het uiterlijk van het gebouw wijzigen. Onder voorbehoud dat de sterkte van het gebouw niet wordt aangetast of schade berokkend aan derden, is het verbinden van twee appartementen of elementen ervan die toebehoren aan een zelfde eigenaar steeds geoorloofd.

4) Iets te veranderen aan de stijl, het uitzicht en het karakter van het gebouw, door de schikking, de vorm of de schildering te veranderen van de gemene delen en van alle andere delen die zichtbaar zijn van buiten uit of vanuit de gemene delen, zoals overloop, hall, bordes en gangen. Evenmin zullen veranderingen mogen plaats hebben door het aanbrengen van luiken, zonnetenten en dergelijke. De algemene vergadering der eigenaars kan hiertoe steeds toelating geven, beslissend bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen. De algemene vergadering zal deze toelating kunnen afhankelijk stellen van het aanvaarden van een bepaald model van blinden, zonnetenten en dergelijke.

5) Een appartement te verhuren aan personen of te laten gebruiken door personen die door hun levenswijze de standing van het gebouw zouden drukken of die zich niet in alle punten zouden willen schikken naar en gedragen volgens het huidig reglement.

6) Behoudens afwijking in de statuten en zonder nadeel aan wat gezegd is in artikel 50, aanplakbiljetten, reclameborden of reclame-aankondigingen en dergelijke aan te brengen aan vensters, balkons of welke andere gedeelten van het gebouw die zichtbaar zijn van buitenaf.

7) In het gebouw om het even welke activiteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreidt, luidruchtig is, gevaarlijk of storend op om het even welke wijze.

8) Om het even welke verandering aan te brengen aan buizen, pijpen, leidingen, kokers en dergelijke die ten dienste staan van meerdere appartementen en die door de privaatieve delen zouden lopen.

9) Stille beroepen, door de uitoefening waarvan de andere bewoners geen schade ondervinden, zoals advocaten, dokterskabinetten, accountants, enzovoort, zijn toegelaten, op last voor de uitoefenaar op eigen kosten de nodige maatregelen te nemen om de rust en de zuiverheid in het gebouw te behouden.

HOOFDSTUK III : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

"Afdeling 1. DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 13. Naam - duur - zetel - doel

a) Naam

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 3070 Kortenberg, Kiewitstraat 20.

Ondernemingsnummer: 0823.852.474.

De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

b) Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij wordt slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

c) Zetel - briefwisseling

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan

de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus **en** aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

d) Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van het gebouw.

Afdeling 2. ALGEMENE VERGADERING

Artikel 14: Samenstelling - bevoegdheid

a) Samenstelling

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars van het gebouw.

b) Bevoegdheid van de algemene vergadering

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking over, het beheer van, daarin inbegrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus en van een huisbewaarder, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslagt over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus, over de aanwijzing van een mede-eigenaar of een daartoe erkende externe expert als "commissaris van de rekeningen" ter verificatie van de rekeningen, over de begroting voor het volgend jaar, de provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

c) Delegatie van de bevoegdheden

Delegatie van de bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 14 bis: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt - plaats van de algemene vergadering

a) Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De jaarvergadering vindt ieder jaar plaats **in de periode tussen één december en vijftien december, op een avond te twintig uur.**

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen.

b) Plaats van de algemene vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of op een andere plaats aangeduid in de oproeping.

Artikel 14 ter: Bijeenroeping algemene vergaderingen

a. Gewone algemene vergadering (jaarvergadering genoemd)

De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus.

De oproeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van elk punt dat ter bespreking aan de vergadering wordt voorgelegd.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van zijn privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Tijdens de algemene vergadering zelf kan enkel beraadslaagd en gestemd worden over de punten, vermeld op de agenda.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom welke hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom statutair bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen.

De bijeenroeping brengt in herinnering volgens welke nadere regels alle documenten over een van de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd tussen het ogenblik waarop de algemene vergadering wordt bijeengeroepen en het ogenblik waarop ze plaatsvindt.

De kosten van bijeenroeping vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

b. De buitengewone algemene vergadering

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen:

- Hetzij door één of meerdere mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen de dertig dagen geen gevolg aan, kan één van de mede-

eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

- Hetzij door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

- Hetzij door iedere mede-eigenaar, die de rechter kan verzoeken binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De syndicus neemt die punten in aanmerking overeenkomstig de wet.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. De syndicus herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

Artikel 14 quater: Samenstelling algemene vergadering

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars van het gebouw.

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

Hij kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht over een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gevolmachtigde zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden in de onmogelijkheid verkeert een gevolmachtigde aan te wijzen, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een gevolmachtigde aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de gevolmachtigde is.

Ingeval slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder hij dat zich daarbij moet beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.

Artikel 15. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld en beraadslaagt slechts geldig:

- wanneer alle mede-eigenaars van het gebouw zijn uitgenodigd;
- wanneer aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voorzover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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 van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien de betreffende quorums niet worden bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen. De tweede convocatie, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde agenda en vermeldt dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig ongeacht het aantal vertegenwoordigde mede-eigenaars en aandelen.

Artikel 16. Bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en wanneer verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal delen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt ambtshalve de overige bureauleden aan.

De syndicus kan nooit optreden als voorzitter van de vergadering.

Artikel 17. Stemrecht en volmachten op de algemene vergadering - Schriftelijke besluitvorming

a) Stemrecht en volmachten

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

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.

Een volmacht vermeldt de naam van de gevolmachtigde. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een gevolmachtigde mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hijzelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Een gevolmachtigde of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars 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.

b) Schriftelijke besluitvorming

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

Artikel 17 bis. Stemquorum

a. Algemeen

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet of deze statuten een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereisen.

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

b. Bijzondere meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1. Bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voorzover 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) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, dit onverminderd andere wettelijke of statutaire bepalingen inzake het toezicht op de syndicus.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, onverminderd de wettelijke uitzonderingen daarop.

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

2. Bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde 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.

3. Bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over:

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b) elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het gebouw.

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.

Artikel 18. Notulen

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.

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

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van de notulen bezorgd, binnen dertig dagen na afsluiting van de vergadering.

De notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars dat ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve 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, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verlener 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 vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

Beslissingen die na het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht zijn genomen, zijn aan degenen 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 schrijven van de syndicus die hem daarover inlicht bij een ter post aangetekende brief, binnen de maand nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 19. Verhaal

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. DE SYNDICUS

Artikel 20. Aanstelling

De algemene vergadering is als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van benoeming door de algemene vergadering, wordt de syndicus benoemd door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De voorwaarden voor uitoefening van het mandaat worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van syndicus en dat van lid van de raad van mede-eigendom is onverenigbaar.

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 verstrijken van die termijn kan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele verplichting doen ontstaan tegenover de syndicus.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer.

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 20 bis. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 21. Opdracht

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, op eigen initiatief van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of wanneer een andere wettelijke verplichting dit zou opleggen;

2. De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

3. De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren;

4. De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

5. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

6. Te waken over de rust en de goede orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen;

7. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

8. De uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement; aan iedere mede-eigenaar zijn periodieke afrekeningen voor te leggen;

9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle documenten of gegevens over de mede-eigendom;

10. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

11. Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten af te sluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;

12. De vergadering van mede-eigenaars te 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;

13. Ingeval van eigendomsoverdracht de lijst met gegevens opgesomd in artikel 577-11 § 1 Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris en de lijst van schulden opgesomd in artikel 577-11 § 2 Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

14. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

15. Binnen de maand het reglement van orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer te leggen; hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;

16. De betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen te onderzoeken, met derden en openbare besturen; verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. In geval van hoogdringendheid, alle bewarende maatregelen treffen;

17. Jaarlijks zijn rekeningen aan de algemene vergadering voor te leggen;

18. 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;

19. In geval voor contracten, leveringen van goederen of diensten een mededingingsprocedure vereist is, de vereiste kostenramingen overleggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

20. Desgevallend, het post-interventiedossier te bewaren;

21. Aan de gewone algemene vergadering (jaarvergadering) een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

22. 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;

23. 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 wanneer deze daarom verzoekt overeenkomstig de wet, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

24. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens de wettelijke voorschriften;

25. 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 zullen worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

26. In het algemeen alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Artikel 21 bis. Aansprakelijkheid syndicus

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheden niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 22. Einde van het mandaat van de syndicus

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

De syndicus van wie het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, overhandigt 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 aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, met inbegrip van: de boekhouding en de activa die hij beheerde, het dossier van de schadegevallen met een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, 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.

Afdeling 4. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 23.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom op te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer, dit onverminderd de wettelijke bepalingen inzake het toezicht op de syndicus. De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld en/of door de wet bepaald. De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van deze raad worden door de algemene vergadering bepaald.

Afdeling 5. FINANCIËEL BEHEER

Artikel 24 - Werkkapitaal en Reservekapitaal

a) Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt eventueel de begroting voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

b) Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De grootte van het reservekapitaal wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De inning en het beheer ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 24bis. Beheer der gelden

De gelden der vereniging dienen in hun 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 geopend.

Artikel 24ter. Onverdeeldheid

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid of opsplitsing in diverse zakelijke rechten, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle betrokkenen ondeelbaar en hoofdelijk tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht of een conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars mag tegenwerpen.

Artikel 24 quater

Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, wordt bepaald op tweeduizend euro (EUR 2.000,00)

Artikel 25. Overdracht van een kavel

1. Te bezorgen inlichtingen

Bij toepassing van artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek zal de syndicus in geval van eigendomsoverdracht van een kavel, aan de optredende notaris overeenkomstig de wettelijk bepaalde modaliteiten volgende inlichtingen en documenten bezorgen:

1) het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling heeft verzocht;

2) 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) 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 de betaling heeft verzocht;

4) een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

5) het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

6) een staat van de vaststaande schulden van alle aard die de overdragende partij aan de vereniging van mede-eigenaars eventueel nog verschuldigd is;

7) in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

8) 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;

9) een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Het antwoord wordt door de notaris aan de verkrijger meegedeeld.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de hoger onder punten 1,2,3 en 4 vermelde schulden voor de periode na de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar 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 in de periode tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien de koper gevolmachtigd was om aan die algemene vergadering deel te nemen.

2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal, dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen, zijnde de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar. Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld en meegedeeld aan de betrokkenen.

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal is als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Afdeling 6: Verdeling der gemene lasten en ontvangsten.

Artikel 26

Ieder mede-eigenaar zal bijdragen in de algemene uitgaven voor onderhoud, bewaring en herstelling der gemene delen, alsmede in alle andere gemene kosten zoals kosten van beheer, in verhouding met zijn aandeel in zelfde gemene delen.

De kosten welke enkel betrekking hebben op bijzondere gemene delen, zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars ervan, in verhouding met hun aandeel daarin.

Artikel 27

De herstellingen en werken worden ingedeeld in twee categorieën : de noodzakelijke dringende en de andere herstellingen.

De syndicus zal op eigen initiatief alle noodzakelijke dringende herstellingen onverwijld kunnen laten uitvoeren, zonder daarvoor een algemene vergadering dienen bijeen te roepen. De andere herstellingen zullen beslist worden door de algemene vergadering.

Alle herstellingen zullen, voor zover ze gemene delen betreffen, gedragen en betaald worden in de verhouding bepaald in artikel 26.

Werden de dringende noodzakelijke herstellingen uitgevoerd aan privaatieve elementen, hetzij om te voorkomen dat de gemene delen of privaatieve elementen zouden beschadigd worden, hetzij omdat de betreffende mede-eigenaar afwezig is, dan zullen deze kosten dienen gedragen te worden door deze laatste.

Artikel 28

Voor alle herstellingen, onderhoudswerken of schoonmaak van de gemene delen moeten de eigenaars zo nodig doorgang verlenen door hun privélokalen.

In geval van afwezigheid voor meerdere dagen zullen de mede-eigenaars en/of huurders en bewoners aan de syndicus hun tijdelijk adres mededelen en hem tevens een sleutel van de ingangdeur van hun appartement onder verzegelde omslag overhandigen ofwel de sleutel ter beschikking leggen bij een door hen aan de syndicus bekend gemaakte persoon die in de onmiddellijke omgeving verblijft, het alom in geval van nood, toegang tot hun appartement te verlenen.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle ongemakken moeten dragen die zouden voortspruiten uit de herstellingswerken aan de gemene delen, wanneer deze uit te voeren zijn ingevolge beslissing genomen volgens de hiervoor aangehaalde regeling.

Artikel 29

Zo uit hoofde van het gebruik dat door de eigenaar (of door zijn huurder) van een appartement gemaakt wordt, kosten zouden veroorzaakt worden die uiteraard hoger liggen dan degene waartoe de eenvoudige bewoning aanleiding geeft, dan zullen die kosten uitsluitend ten laste vallen van gezegde eigenaar in de mate waarin zij de normale kosten te boven gaan.

Het supplement der kosten zal, zo mogelijk, in der minne worden geregeld door de syndicus in overleg met de betrokken eigenaar. Indien er tussen hen hieromtrent geen akkoord kan

worden bereikt, zal het geschil behoren tot de bevoegdheid van de Vrederechter.

Artikel 30

Zolang de belastingen, taksen of voorheffingen met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd worden op de afzonderlijk erven, zullen zij als gemene lasten worden beschouwd.

Artikel 31

De aansprakelijkheid verbonden aan de eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom worden over alle mede-eigenaars verdeeld, evenredig met hun aandeel in de algemene gemene delen. Dit alles behoudens het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen hem wiens verantwoordelijkheid zou vastgesteld zijn, hij weze een derde persoon of een mede-eigenaar.

Artikel 32

In geval de gemene lasten zouden verhogen door het feit en louter in het voordeel van één mede-eigenaar, dan zal deze alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 33

In geval er ontvangsten zouden gebeuren naar aanleiding der gemene delen, dan worden zij door ieder eigenaar verkregen evenredig met zijn aandeel in de gemene delen, zonder nadeel aan wat eventueel in de basisakte bepaald wordt in verband met eventuele afstand van de gemeenzaamheid van scheinuren.

Afdeling 7: Verzekering - Heropbouw.

Artikel 34. Verzekeringen

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, brandstichting, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

Elke titularis van een privaatief dient echter zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering van de inboedel.

De brandverzekering dekt ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade, die

aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke delen is veroorzaakt, afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van hun functie, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringnemer in de uitoefening van hun functie, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voorzover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt.

De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 35

Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der verzekeringspolissen.

Artikel 36

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars, dan zal deze bij premie alleen door deze laatste gedragen en betaald worden.

Artikel 37

In geval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de syndicus, in tegenwoordigheid van die eigenaars, welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven onder de voorwaarden door zelfde vergadering te bepalen.

Het spreekt nochtans vanzelf dat de rechten der hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers zullen moeten geëerbiedigd worden en deze bepaling zal hun in elk geval

geen nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal dus desgevallend noodzakelijkerwijze moeten ingeroepen worden.

Artikel 38

Het gebruik van die vergoedingen wordt als volgt geregeld:

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

a) Indien de vernieling slechts gedeeltelijk is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden tot het herstel der beschadigde delen.

Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen, dan zijn de eigenaars verplicht om bij te dragen in dit tekort naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn.

b) In geval van gehele vernietiging moet de algemene vergadering der mede-eigenaars bij eenparigheid der stemmen van alle mede-eigenaars beslissen over de heropbouw en de aanwending van de vergoedingen daarvoor.

Mocht de verzekeringsvergoeding onvoldoende zijn om de kosten van de heropbouw te dekken, dan zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding van hun rechten in de mede-eigendom.

Als het eigendom niet herbouwd wordt, zal de gedwongen mede-eigendom ophouden en zullen de gemene delen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding alsmede de verkoopprijs van de grond en der uitgebrande of vernielde gebouwen, zullen alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun recht van mede-eigendom in de grond en in de gemene delen, zoals hoger bepaald.

Artikel 39

Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden; dit zal op de collectieve verzekeringsovereenkomst kunnen geschieden op last er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

Artikel 40.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premiën van te betalen.

In beide voorgaande gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen, welke tengevolge van gezegde bij verzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

Artikel 41

Iedere eigenaar of gebruiker van een appartement is verplicht op zijn uitsluitelijke kosten bij een door de algemene vergadering aangenomen verzekeringsmaatschappij zijn inboedel voldoende te verzekeren tegen brand en andere onheilen alsmede zich te laten verzekeren tegen huurgevaar en verhaal der geburen.

Artikel 42. Ongevallen.

Er zal door de vereniging van mede-eigenaars, door toedoen van de syndicus, eveneens een verzekering tegen de ongevallen veroorzaakt aan ieder eigenaar of bewoner van het gebouw, alsmede de ongevallen aan gelijk welke derden of aan hun goederen veroorzaakt in of in de naaste omgeving van het gebouw (zo, bij voorbeeld, de schade aan personen of voertuigen, die zich voor het gebouw bevinden, veroorzaakt door het vallen van voorwerpen of breken van glas of ander materiaal van het gebouw afkomstig).

Bovenstaande opsomming is slechts aanwijzend en niet beperkend.

De modaliteiten en de belangrijkheid ervan zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De kosten zullen door de vereniging van mede-eigenaars worden gedragen en verdeeld onder de mede-eigenaars evenredig met hun aandelen in de gemene delen."

Afdeling 8 : Onderhoud.

Artikel 43

Wanneer gemene delen zouden moeten geschilderd of gespoten worden, zal dit geschieden op de tijdstippen en in de kleuren door de algemene vergadering vastgesteld.

Zo de algemene vergadering zou beslissen dat zonnetenten toegelaten zijn, zal ze tevens het model en de kleur dienen te bepalen, rekening houdend met hetgeen gezegd werd onder 10 van de bijzondere voorwaarden en bepalingen.

Artikel 44

Het onderhoud en rein houden der gemene delen zal geregeld worden door de algemene vergadering.

Artikel 45

De syndicus waakt over de goede staat van onderhoud van het gebouw, voornamelijk der gemene delen en over de goede werking van alle algemeen en/of bijzondere gemene apparaten.

Hij houdt toezicht op alle dienstpersoneel.

Afdeling 9: Gebruik van gangen, hall, lift, overlopen, kelderingen en dergelijke.

Artikel 46

De gangen, hall, trapzalen, overlopen en bordessen in het gebouw zullen volledig vrij dienen te blijven. Het is derhalve verboden er kinderwagens, rijwielen of wat ook te stallen of te laten staan. Eveneens is het verboden in zelfde plaatsen om het even wat aan de muren of deuren te hangen; eveneens is het verboden rekjes of bakjes of kastjes te laten plaatsen waarin boodschappen en dergelijke kunnen gelegd worden.

Slechts indien de algemene vergadering daartoe zou besluiten, mogen die geplaatst worden en dan nog slechts naar het model dat door de algemene vergadering zal worden bepaald.

Het is eveneens verboden in zelfde plaatsen huishoudelijke werken uit te voeren zoals tapijtborsteling, beddenverzorging, klederverzorging, oppoetsen of schilderen van meubelen, blinken van schoenen, hakken van hout en dergelijke.

Integendeel zal er steeds de meeste zorg dienen te worden besteed aan het net houden van deze lokalen.

Het is wel verstaan dat wat hierboven in dit artikel verboden wordt, slechts betreft wat eigenaars in voormelde gemeenschappelijke delen voor eigen gebruik zouden wensen te plaatsen of aan te brengen. Aldus wordt er bepaald dat met het oog op de veiligheid van de bewoners en gebruikers van het gebouw, het toegelaten zal zijn in de doorgang, hal, traphal of kelderruimten blusapparaten aan te brengen. Deze blusapparaten zullen alsdan tot de gemeenschappelijke delen van de groep behoren (algemene of bijzondere naar gelang het geval).

Artikel 47

Vloerkleden, stof en opneemdoeken zullen niet mogen gereinigd worden in de gemene delen.

Evenmin zullen ze mogen uitgeklopt worden door de ramen. Ze zullen echter ter reiniging dienen te worden toevertrouwd aan een reinigingsinrichting of behandeld met een stofzuiger.

Artikel 48

De kelders zijn uitsluitend voorbehouden en bestemd voor de berging van voorwerpen die toebehoren aan de eigenaars of gebruikers van het gebouw.

Het is derhalve verboden kelders of andere privaatieve lokalen te verhuren aan of te laten gebruiken voor opslag van goederen door personen andere dan mede-eigenaars, huurders of houder van een ander zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot delen in het gebouw.

Artikel 49

Het gebruik der lift is voorbehouden aan de bewoners van het gebouw, hun bezoekers en hun dienstboden.

Kinderen beneden de veertien jaar zullen geen gebruik mogen maken van de lift, tenzij onder begeleiding van volwassenen.

Alle goederen en colli's van welke aard ook moeten ter plaatse gebracht worden door gebruik van de trap.

Afdeling 10 : Uitzicht.

Artikel 50

De eigenaars of bewoners zullen aan hun vensters noch reclamebord, noch enige aanplakbrief, noch voorraadmastjes, linnen of andere voorwerpen aanbrengen. Wel is het toegelaten op de toegangsdeur van het appartement of er naast, alsmede aan de inkom op de gelijkvloerse verdieping en op de daar ingerichte brievenbussen een plaatje aan te brengen, volgens het model, door de algemene vergadering aanvaard, waarop naam en beroep van de titularis, alsmede de verdieping waar hij woont staan aangeduid. Eveneens zal het toegelaten zijn aan de algemene inkomdeur naar de appartementen een affiche aan te brengen in geval van verkoop of verhuring van een appartement.

Afdeling 11 : Innerlijke orde - Zedelijkheid - Stilte.

Artikel 51

De mede-eigenaars zullen slechts in de kelders hout mogen zagen, klieven of klein maken.

Brandstof of steenkolen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voormiddag vóór tien uur.

Artikel 52

Het is ten strengste verboden voor de aansluiting op het gasnet gummidarmen of andere darmen te gebruiken. Alle aansluitingen zullen met vaste metalen buizen moeten verricht worden.

Artikel 53

Het is verboden om dieren te houden.

Artikel 54

De mede-eigenaars, huurders, het huispersoneel, de andere bewoners zullen het eigendom betrekken en bewonen als goede huisvaders, zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen.

Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw nimmer door hun toedoen of dat van hun dienstpersoneel of van huurders of bezoekers zou gestoord worden. Alle overdreven geluid zal door de bewoners vermeden worden.

Muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld en radio en televisie zullen mogen gebruikt worden volgens de mogelijk desbetreffend in voege zijnde politiereglementen. Alle door derden hoorbaar geluid inzake televisie, radio en muziekinstrumenten, tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's morgens is volstrekt verboden.

Piano's en radio's zullen op dubbele vilten kleden geplaatst worden, en mogen de mede-bewoners niet storen.

Indien elektrische toestellen gebruikt worden die radiofonische storingen zouden verwekken, zullen deze toestellen van anti-parasitaire apparaten moeten voorzien worden. Geen enkele motor zal in het eigendom mogen geplaatst worden; zullen evenwel mogen gebruikt worden alle stofzuigers, boenmachines en koeltoestellen, alsook alle motoren welke huishoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger desbetreffend bepaald.

Artikel 55

De huurcontracten zullen aan de huurders de verbintenis opleggen het eigendom als goede huisvaders te bewonen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement, waarvan ze zullen erkennen kennis genomen te hebben.

Artikel 56

De mede-eigenaars en al hun rechthebbenden zullen alle verplichtingen moeten naleven in zake stadslasten, politie- en wegenisreglementen.

Artikel 57

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken, zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld of bewaard worden. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat in de kelders of anderszins geen zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zullen aanwezig zijn.

Artikel 58

Evenals de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen waarvan hiervoren sprake, worden de lasten gesproken uit de gemene behoeften door de vereniging van mede-eigenaars gedragen, en verdeeld onder de mede-eigenaars evenredig met hun aandelen in de gemene -algemene of bijzondere- delen.

Alzo de uitgaven voor water, gas, elektriciteit en onderhoud der hetzij algemene dan bijzondere gemene delen, het loon van de syndicus, de wettelijke bijdragen voor de Sociale Zekerheid, de aankoopkosten, onderhoudskosten en vervangingskosten van het gemeenschappelijk materiaal, zoals vuilbakken, gereedschap en producten nodig voor het onderhouden van het gebouw; bureelbenodigdheden, briefwisseling enzovoorts.

Met het oog op een billijke verdeling van de lasten aan de mede-eigendom verbonden tussen de verschillende privaatieve elementen van het gebouw, kunnen de gemeenschappelijke delen verdeeld worden in algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen, zoals kan blijken uit de "Beschrijving van het gebouw" in de basisakte, derwijze dat, behoudens uitdrukkelijke en andersluidende vermelding in die basisakte, de lasten verbonden aan de mede-eigendom automatisch verdeeld worden tussen de verschillende privaatieve elementen in functie van het nut dat ieder privaatief element heeft van de gemeenschappelijke delen en diensten.

Derwijze dat in dat geval :

De kosten van onderhouds- en herstellingswerken en van schoonmaak betreffende de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, zullen gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars en verdeeld worden over alle eigenaars van het gebouw, in verhouding met het aantal eenheden van ieder eigenaar in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in de "Beschrijving van het gebouw".

De kosten van onderhouds- en herstellingswerken en van schoonmaak betreffende de bijzondere gemeenschappelijke delen van elke appartementsgroep zullen gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars en verdeeld worden over de desbetreffende eigenaars, volgens het aantal eenheden van iedere eigenaar in de bijzondere gemeenschappelijke delen.

Zo zullen bijvoorbeeld ingeval de kosten verband houdende met de bijzondere gemeenschappelijke delen van de autostandplaatsen uitsluitend verdeeld worden over de eigenaars van deze autostaanplaatsen.

Zo er evenwel geen onderscheid gemaakt wordt in de basisakte tussen algemene en bijzondere gemene delen, zullen de privaatieve eigenaars die met die kosten niets te maken hebben niet moeten tussenkomen, en worden deze gans verdeeld over de overigen, in verhouding tot hun aandelen (bijvoorbeeld de appartementen die geen autostaanplaats hebben moeten niet tussen

komen in de kosten van onderhoud en reparatie van de gemene delen der autostaanplaats).

Artikel 59

Het individueel verbruik van gas, water en elektriciteit, en alle kosten die met deze diensten verband houden, worden gedragen en betaald door ieder eigenaar.

Artikel 60

Behoudens tussenkomst van de rechter mag de proportionele verdeling der lasten slechts gewijzigd worden bij een vier/vijfde meerderheid.

Afdeling 12 : Algemene schikkingen.

Artikel 61

Alle betalingen die door de syndicus gevorderd worden, hetzij als bijdrage in de gemene lasten en kosten, hetzij als spijzing van het reservefonds, dienen te worden betaald binnen de week na de opvraging der gelden.

Artikel 62

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering, binnen de veertien na een gezonden herinnering, of ingeval van een inbreuk tegen de basisakte of het reglement van mede-eigendom of reglement van inwendige orde, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een administratieve boete worden aangerekend van twee en een halve Euro per inbreuk, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

Artikel 63

De syndicus instrueert de betwistingen aangaande de gemene delen ten overstaan van derden of de openbare besturen. Hij brengt verslag uit bij de algemene vergadering, die zal beslissen over de maatregelen te treffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen. In spoedeisende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 64

In geval van overlijden van een eigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Artikel 65

In geval van onenigheid tussen een of meer eigenaars en de syndicus, of tussen een of meerdere eigenaars onderling betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van mede-eigendom of welk ander punt ook, zal de

betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering, die zetelen zal in verzoening. Komt een akkoord tot stand, zo zal er verslagschrift van worden opgesteld. Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen. Vervolgingen tot betaling zullen voor de bevoegde rechter ingespannen worden.

Afdeling 13: Diverse.

Artikel 66

De eigenaar door wiens appartement gemene buizen, leidingen, kokers en pijpen lopen zal, eens dat de constructie voleindigd is, daarop slechts nieuwe aansluitingen mogen doen mits de toestemming van de algemene vergadering.

Indien in het privaatief gedeelte gemetste schouwlijven voorkomen, mag elke eigenaar of gebruiker slechts zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en hij zal nooit rechtstreeks mogen aansluiten op de moederpijp.

Ieder mede-eigenaar zal verder dienen te gedogen dat in de kelders langsheen de muur en tegen de zoldering leidingen, pijpen en dergelijke zouden aangebracht worden.

Artikel 67

De eigenaars en gebruikers van de appartementen zullen elektrische of elektronische toestellen mogen gebruiken. Indien in het gebouw een gemeenschappelijk aansluitingspunt voor bepaalde nutsvoorzieningen is geplaatst, dan zullen de eigenaars en gebruikers verplicht zijn daarop aan te sluiten, met uitsluiting van iedere andere installatie. Evenzo zullen zij verplicht zijn gebruik te maken van alle buizen en leidingen die daartoe zouden voorzien zijn.

Artikel 68

Ieder eigenaar kan door de algemene vergadering gemachtigd worden gemene muren te doorbreken om lokalen waarvan hij eigenaar is ten privaatieven titel, te doen aansluiten met aanpalende woningen, op voorwaarde dat de bestaande kokers en pijlers geëerbiedigd blijven, en dat de stevigheid van het gebouw niet in gevaar komt. De vergadering kan haar machtiging afhankelijk maken van bepaalde voorwaarden.

Afdeling 14 : Ontbinding en vereffening

Artikel 69 Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 70 Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 71 Benoeming vereffenaar(s)

Voorzover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195§1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Afdeling 15: Slotbepalingen

Artikel 72

Iedere overtreding van om het even welke bepaling van onderhavig reglement brengt voor de overtreder de verplichting mede alle materiële en morele schade, die door zijn toedoen zou ontstaan zijn, te vergoeden. Desgevallend kan hij door de algemene vergadering verplicht worden alles te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

Artikel 73

Alle afwijkingen, toevoegingen, wijzigingen en dergelijke, die door de basisakte zouden worden bedongen, zullen voor gevolg hebben dat de daarmee in onderhavig reglement strijdige bepalingen zullen geacht worden als niet geschreven zijnde.

Artikel 74

Voor al wat niet in onderhavig reglement of in de basisakte van het gebouw met andere aangehechte documenten zou voorzien zijn, wordt verwezen naar de wet.

INHOUDSTAFEL

Artikels

Hoofdstuk I: Algemene uiteenzetting	1 en 2
Hoofdstuk II: Het Eigendomsstatuut	
Afdeling 1: Privaat eigendom en onverdeeld mede-eigendom:	3 tot 8
Afdeling 2: Gebruik der eigendomsrechten:	9 tot 12
Hoofdstuk III : Reglement van inwendige orde en de organen van de mede-eigendom	
Afdeling 1: De vereniging van mede-eigenaars:	13
Afdeling 2: Algemene vergadering	14 tot 19
Afdeling 3: De syndicus	20 tot 22
Afdeling 4: De raad van mede-eigendom	23
Afdeling 5: Financieel beheer	24 en 25
Afdeling 6: Verdeling der gemene lasten en ontvangsten:	26 tot 33
Afdeling 7: Verzekering - Heropbouw:	34 tot 42
Afdeling 8: Onderhoud:	43 tot 45
Afdeling 9: Gebruik van gangen, hall, lift, overlopen, kelderingen en dergelijke:	46 tot 49
Afdeling 10: Uitzicht:	50
Afdeling 11: Innerlijk orde - Zedelijkheid - Stilte:	51 tot 60
Afdeling 12: Algemene schikkingen:	61 tot 65
Afdeling 13 : Diverse:	66 tot 68
Afdeling 14: Ontbinding en vereffening:	69 tot 71
Afdeling 15: Slotbepalingen:	72 tot 74