

# RESIDENTIE KANDY

Koning Ridderdijk 18  
8434 Westende

*Gecoördineerde statuten ingevolge de  
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 103  
8434 Middelkerke (Westende)  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

Het jaar negentienhonderd achtentachtig, op negentien februari.  
Voor Ons, Meester Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris ter standplaats Koksijde.

**IS VERSCHENEN :**

De Naamloze Vennootschap “CENTRIMO”, met zetel te Roeselare Noordstraat, nummer 69, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 87.750, opgericht bij akte verleden voor notaris Marcel Delodder te Rumbeke, op vijftien juni negentienhonderd drieënzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven juli nadien, onder nummer 2228-5.

Hier vertegenwoordigd door de heer Andreas VERSTRAETE, afgevaardigde-beheerder, wonende te Roeselare, Schaapbruggestraat, nummer 44, tot deze hoedanigheid benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de stichtingsakte en bevoegd krachtens artikel vijftien der statuten.

Comparant heeft Ons, Notaris, uiteengezet wat volgt :

**1. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

De comparante is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed:

**GEMEENTE MIDDELKERKE – CENTRUM WESTENDE**

Een handelshuis, bestemd voor afbraak, zijnde de villa “Les Orchidées” met aanhorigheden en medegaande erf, gelegen Koning Ridderdijk 18, bekend bij kadaster onder de sectie A nummer 1/T/46 voor een grootte van één are zeventig centiareen.

Palend noord aan de Koning Ridderdijk, oost aan René Desmecht te Middelkerke en Vaderspiegle Jacky te Scheiden, zuid de Naamloze Vennootschap Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij te Oostende en west Omer Huygebaert – Freche te Westende.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voormeld onroerend goed behoort toe aan de Naamloze Vennootschap Centrimo voornoemd om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Louiza Van Lerberghe, psychologe, te Brugge, ingevolge akte verleden voor notaris Alain Delahaye te Diksmuide op vier december negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven in het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf december daarna, boek 5172 nummer 8.

Voorschreven god behoorde mevrouw Van Lerberghe toe als volgt :

- deels uit de nalatenschap van haar overleden ouders, de heer Emile Van Lerberghe en mevrouw Madeleine Dewicke, respectievelijk overleden op vierentwintig september negentienhonderd negenenvijftig en op twintig maart negentienhonderd zeventig;

- deels ingevolge de vereffening – verdeling met haar broer de heer Hendrik Van Lerberghe te Diksmuide blijkens akte verleden voor notaris Frans Delahaye te Diksmuide de dato negentien augustus negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zevenentwintig augustus daarna, boek 5080 nummer 34.

Voormeld goed behoorde de echtgenote Van Lerberghe – Dewicke toe om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Juliette Delaruye, zonder beroep, echtgenote van de heer Joseph De Clercq te Melle, ingevolge akte verleden voor notaris Charles Dael te Ledeberg- Gent op vier maart negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negen april daarna, boek 3210 nummer 19.

Bij akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op elf juni negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven als voormeld op vijfentwintig juni daarna, boek 3226 nummer 29, tussen de naamloze vennootschap Société Générale Foncière et Industrielle te Brussel en de echtgenoten Van Lerberghe – Dewicke voornoemd hebben deze verklaard de voorwaarden te aanvaarden van het lastenkohier opgemaakt door de raad van bestuur van voornoemde vennootschap, ingevolge akte verleden voor notaris Muller – Vanisterbeek op vijfentwintig januari negentienhonderd vijfenveertig, overgeschreven als voormeld op drie februari daarna, boek 3063 nummer 22.

## **II. OPRICHTING VAN HET GEBOUW**

Na deze uiteenzetting verklaart comparante dat zij op deze grond een appartementsgebouw zal oprichten, dat de naam zal dragen van “**RESIDENTIE KANDY**”.

## **III. IMMOBILIER STATUUT**

De comparante verlangt de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en heeft het gebouw willen stellen onder het regime van de mede-eigendom en het voorzien van een woningstatuut.

Na deze uiteenzetting heeft de comparante, Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis (thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende) van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

## **IV. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW**

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de hierna gedane beschrijving.

Het gebouw wordt bijgevoegd verdeeld in onderschreven gedeelten;

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar;
- b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in duizend/duizendsten en een onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal duizendsten dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie **KANDY** onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom en van wat volgt.

De comparante komt in deze lasten slechts tussen voor de kosten van verzekering voor de niet verkochte niet verhuurde of niet in gebruik genomen privatieven.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestane bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Ieder hypotheek of elk andere zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

## **V. BASISAKTE**

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de comparante naar het aan deze akte gehechte reglement van mede-eigendom.

Dit reglement omvat:

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt: de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan;

2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der comparanten, bij middel van de in de plaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zijn gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortvloeiende.

#### **VI. AANGEHECHTE STUKKEN – PLANNEN.**

De comparante heeft ons Notaris, de volgende stukken overhandigd :

a) vier plannen omvattende :

- plan één/drie bevat de ligging van het gebouw, de inplanting en de gevels
- plan twee/drie bevat de beschrijving van de plannen
- plan drie/drie bevat de doorsneden van het gebouw
- plan twee/bis bevat de gewijzigde plannen van kelder en gelijkvloers.

Deze plannen werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op vijftwintig januari negentienhonderd achtentachtig onder aanvraagnummer 268/1987 en dossiernummer stedenbouw 539.626/87.AS.

b) de bouwtoelating afgeleverd door zelfde College op vijftwintig januari negentienhonderd achtentachtig, onder zelfde aanvraagnummer en zelfde dossiernummer bij Stedenbouw.

Deze documenten “ne varietur” ondertekend door de comparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

#### **BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW**

1° Kelderverdieping

a) Gemene delen

lift met liftkoker, trap met trapzaal, twee lokalen voor tellers, en gang leidende tot de privatieve kelders, fietsenberging.

b) Privatieve delen

- tien privatieve kelders, genummerd van één tot en met tien.

Deze kelders worden onafscheidelijk geaffecteerd aan het appartement met het overeenstemmende nummer; voorbeeld : kelder één wordt geaffecteerd aan appartement nummer één.

- een grote kelder voor de handelszaak en trap leidende naar de handelszaak en dienstlift

- een toiletruimte behorende bij de handelszaak en omvattende WC ruimte voor heren, WC-ruimte voor dames, sas en trap leidende naar de handelszaak op het gelijkvloers.

2° Gelijkvloers

a) Gemene delen

inkom, gang, lift met liftkoker, trap met trapzaal, trap voor fietsen

b) Privatieve delen

Het gelijkvloers omvat een handelsuitbating.

Deze handelsuitbating omvat de eigenlijke handelsruimte zelf, met trap leidende naar de toiletruimte gelegen in de kelderverdieping, dienstlift, trap leidende naar de kelder gelegen in de kelderverdieping

3° Verdiepingen één tot en met negen

De verdiepingen één tot en met negen zijn identiek.

a) Gemene delen

lift met liftkoker, trap met trapzaal, sas

b) Privatieve delen

zij omvatten ieder één appartement met twee slaapkamers.

De appartementen worden genummerd één tot en met negen.

De appartementen bestaan ieder uit een living met terras, twee slaapkamers met terras met kast en noodtrap, een hall, een vestiaire, een badkamer, een WC, een berging en een keuken, een de kelder met het overeenstemmende nummer in de kelderverdieping.

4° Technische verdieping

De technische verdieping omvat één appartement met twee slaapkamers.

a) Gemene delen

trap met trapzaal, sas, machinekamer lift

b) Privatieve delen

dit appartement wordt genummerd tien en omvat :

hall, living, berging, badkamer, WC en twee slaapkamers, en het genot van de twee dakterrassen met noodtrap achteraan het gebouw.

**TOEKENNING VAN DE GEMENE DELEN**

Er wordt ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgende duizend/duizendsten van de gemene delen van het gebouw en van de grond toegekend aan:

a) gelijkvloers

- winkel : honderd eenentwintig/duizendsten

b) verdiepingen één tot en met negen

- appartement één : negentig/duizendsten

- appartement twee : negentig/duizendsten

- appartement drie : negentig/duizendsten

- appartement vier : negentig/duizendsten

- appartement vijf : negentig/duizendsten

- appartement zes : negentig/duizendsten

- appartement zeven : negentig/duizendsten

- appartement acht : negentig/duizendsten

- appartement negen : negentig/duizendsten

c) technische verdieping :

- appartement tien : negentig/duizendsten

TOTAAL : duizend/duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**VII. STATUUT DER TERRASSEN**

Tengevolge van de achteruitbouw van de technische verdieping van de Residentie Candy, worden terrassen gevormd, zoals aangeduid op het plan.

De eigenaars van het appartement op de technische verdieping zullen het eeuwigdurend, kosteloos en uitsluitend genot hebben van de terrassen palend aan hun appartement, mits op hun kosten te zorgen voor behoorlijk onderhoud en herstellingen, veroorzaakt door het normaal gebruik.

De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van het terras maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaar, bij de uitoefening van zijn recht op genot.

De toegang van de terrassen is geregeld bij artikel twintig van het reglement van mede-eigendom.

Tengevolge van de achteruitbouw van de eerste verdieping van deze residentie, wordt een plat dak gevormd zoals aangeduid op het plan.

De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van dit plat dak vallen ten laste van de eigenaars van het handelsgelijkvloers.

### **VIII. WIJZIGINGEN AAN DE BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN**

a) De samenstelling en de indeling aan de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De comparante behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt comparante zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

a) twee of meer kelders samen te voegen om er één grote bergplaats van te maken;

b) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen :

c) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.

De comparante behoudt zich het recht voor alleen deze akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar van het complex.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de comparante ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Nochtans kunnen deze wijzigingen geen veranderingen aan het totaal der duizendsten brengen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal duizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zij, zal de comparante op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

b) De eigenaars van het handelsgelijkvloers hebben het recht om op hun kosten en mits akkoord van de architect van het gebouw een terras uit te bouwen op de Zeedijk. Zij hebben ook het recht het handelsgelijkvloers aan te passen aan de noden van hun handel zonder hiervoor toelating te bekomen van de mede-eigenaars.

Zij zullen telkens wel instaan voor het bekomen van de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

### **IX. JURIDISCHE STATUUT VAN HET GOED**

Tengevolge van het stellen van de residentie **KANDY** onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid (gewijzigd en aangevuld bij wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, twee juni tweeduizend en tien en twaalf mei tweeduizend en twaalf), wordt dit gebouw onderverdeeld in privatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van elk privaat deel in de gemene delen werd hiervoor bepaald.

### **X. VERKOOPSVORWAARDEN**

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen:

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.
- d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon en teledistributie, elektriciteit, water en dergelijke.
- e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparante toegelaten sub 2. een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie **KANDY** of voor de aansluiting op riolering, water, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verschijnende vennootschap.

4. De verkoping van bovenbeschreven winkel en appartementen in de residentie **KANDY** zal geschieden onder meer de volgende voorwaarden welke hierna letterlijk worden overgenomen :

#### WERKEN IN MEER OF MIN

Alle in het aan de kopers overhandigde “korte technische omschrijving” opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkopers gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde “korte technische omschrijving”, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zal zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

De kostprijs van de bevolen supplementaire werken zal met vijftien ten honderd verhoogd worden voor toezichts- en administratiekosten en dit met een minimum van vijfduizend frank

#### OPLEVERING

De oplevering zal geschieden als volgt :

##### A. de privatieve delen :

Zodra de privatieve gedeelten van de kavel afgewerkt zijn (ongeacht kleine herstellingswerken en aanpassingen) nodigt de verkoper de koper uit om het voorlopige oplevering van de privatieve delen over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken niet aanvaard zijn omdat zij niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van bedoeld proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken, zal de oplevering van het privaat geschieden door overhandiging van de sleutels.

Als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering worden beschouwd :

- het in gebruik of in bezit nemen van het privaat. Wordt aanzien als inbezitname het ophalen van sleutels, het aanbrengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken.
- het feit dat de koper niet op de gestelde datum van oplevering is gekomen.

De definitieve oplevering geschiedt automatisch en stilzwijgende door verkoop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangerekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

#### B. de gemene delen :

Vanaf de ingebruikname van het eerste privaat moeten de mede-eigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De ingebruikneming van een privaat geldt als stilzwijgende voorlopige oplevering van de gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen waarvoor eventueel voorbehoud werd geformuleerd bij de voorlopige oplevering van de privatieven zal, op verzoek van de bouwheer, op dezelfde wijze geschieden als voor de voorlopige oplevering van de privatieven.

De definitieve oplevering van de gemene delen zal automatisch en stilzwijgend gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn en dit één jaar na de voorlopige oplevering.

#### TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

#### XI. AFWIJKINGEN VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

In afwijking van het reglement van mede-eigendom zullen de kosten van onderhoud en herstelling voor de liften en van het kuisen van de gemene delen evenals van de verlichting met minuterie gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er gebruik van maken.

Deze kosten zullen vereffend worden tussen deze eigenaars, elk voor een gelijk aandeel.

#### XII. VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID VAN SCHEIDINGSMUUR

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De comparante behoudt zich het recht van gemeenschap voor van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendom.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendom die zal of zou willen gebruik maken van deze muren.

De comparante heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie KANDY vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

#### XIII. SYNDICUS

Gebruik makend van haar bevoegdheid voorbehouden in artikel vijfendertig van het reglement van mede-eigendom, behoudt de comparante zich het recht van een syndicus te benoemen voor een periode van tien jaar. Tot syndicus wordt benoemd : Agence La Page te Westende.

#### XIV. ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Voormeld goed is langs de achterkant van het gebouw bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de aanpalende percelen.

Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend, onvergeld en onherroepelijk.

#### XV. ALLERLEI

##### A. Betwistingen



Telkens er gebrek van akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie **KANDY** en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. *Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan de scheidsrechterlijke uitspraak.*

~~———— De scheidrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord hetzij bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gerede partij door de Vrederechter van het kanton Veurne aangeduid worden. De scheidrechter zal als minnelijke bemiddelaar optreden zonder de vormen, noch de termijnen van de procedure te moeten in acht nemen. De uitspraak zal gedaan worden binnen de maand na de laatste daad van onderzoek door hem voorgeschreven.~~

#### B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparante, zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

#### C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparante en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierden van de appartementen in staat van oplevering zullen zijn.

#### D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zal de comparante alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

#### E. Keus van woonst.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, kiezen de comparanten en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

#### **IDENTITEITSVERKLARING.**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van comparante, op zich van officiële stukken door de wet vereist.

#### **ONTSLAG VAN INSCHRIJVING.**

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

#### **VERTALING.**

Elke vertaling van de basisakte in het frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

#### **VOLMACHT**

De comparante verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- mevrouw Rita Vandevivere, bediende, wonende te Roeselare-Rumbeke, Oudstrijderslaan 4;
- mevrouw Josiane Calcoen, bediende, wonende te Koksijde, Dirk. Boutsiaan 3.
- mevrouw Rita Calie, bediende, wonende te Middelkerke-Westende, Bamburgstraat 49.

Kunnende elk afzonderlijk handelen.

Aan wie zij volmacht geeft om voor hem en in zijn naam te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie **KANDY**.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen en wijzigende basisakte te ondertekenen.

De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en

aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook na of zonder opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzie, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen af te sluiten, alle aken en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Koksijde, in het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing hebben de comparanten getekend samen met Mij, Notaris.

**ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**  
**HOOFDSTUK I**  
**ALGEMENE UITEENZETTING**

**ARTIKEL 1: Omschrijving en draagwijdte van dit reglement**

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, (gewijzigd en aangevuld bij wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, twee juni tweeduizend en tien en twaalf mei tweeduizend en twaalf).

2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

**ARTIKEL 2: Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement**

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het gebouw.

Deze beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering:

a) wat betreft het zakelijk statuut : bij de terzake vereiste meerderheid der bestaande stemmen; behoudens onder andere het gedeelte over de toedeling van het aantal duizendsten in de gemene delen waar de unanimiteit van alle mede-eigenaars voor vereist is.

b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij de terzake vereiste meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

**ARTIKEL 3: Artistieke eenheid van de residentie**

De plannen betreffende de residentie werden opgemaakt door de heer Etienne Declercq, wonende te Izegem, inschreven op de tabel van de Raad van de Orde van Architecten der Provincie West-Vlaanderen.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer, of door de raad van mede-eigendom na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van de Residentie heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen, hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De raad van mede-eigendom is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijk geschreven toelating van hem.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ingedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl op de harmonie van het gebouw kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

Wordt als dusdanig beschouwd: de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw van buiten zichtbaar zijn.

## **HOOFDSTUK II**

### **ZAKELIJK STATUUT**

#### **SECTIE I: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM**

##### **ARTIKEL 4: Verdeling in privatieve en gemene delen**

Het gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

##### **ARTIKEL 5: Privatieve delen**

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen of studio's, kelders en garages en de daaraan verbonden toebehoren.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

##### **ARTIKEL 6: Bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht**

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium: alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een kelder, een garage of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder: de bevoering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijk die gemeen blijven), de niet dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoelafel, WC's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversiering, in één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water -, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privaat de bevoering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdiensbaarheid van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

##### **ARTIKEL 7: Rechten op privatieve delen**

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere

mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaatief deel, mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privaatieve delen van anderen.

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privaatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaar, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen, zonnewering of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, voor te stellen door de bouwheer.

e) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De RTT-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

#### **ARTIKEL 8: Begrenzing der eigendomsrechten**

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaatief zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen:

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer;

- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de algemene vergadering, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privaatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij de terzake vereiste meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring:

De eigenaar mag zijn privaatief bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

c) Privaatieve bergingen:

bergingen mogen slechts verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

d) muurgemeenschappen:

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privaatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

e) de winkel of het handelsgelijkvloers mag niet bestemd worden tot uitbating van een lunapark of viswinkel.

#### **ARTIKEL 9: Mede-eigendom**

Zaken bestemd tot gemeenschappelijke gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek.

#### **ARTIKEL 10: Volledige gemene delen - bijzondere gemene delen**

Er bestaan twee soorten gemene delen: de volledige gemene delen, die beantwoorden aan het criterium van “gemeenschappelijk gebruik” voor alle mede-eigenaars en bijzondere gemene delen, die dienstig zijn tot gemeenschappelijk gebruik van één of meer groepen van mede-eigenaars.

Beide soorten gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

#### **ARTIKEL 11: Volledige gemene delen**

Worden beschouwd als volledige gemene delen van het gebouw: het dak, de duizend/duizendsten in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de architect van het gebouw.

#### **ARTIKEL 12: Bijzondere gemene delen**

Bijzondere gemene delen, staan in tegenstelling met volledig gemene delen, slechts ten dienste van een bepaalde groep mede-eigenaars in het gebouw.

Vallen hieronder, de gangen, de trappen, de bijzondere gedeelten van de centrale verwarming, verlichting, koud en warm water, gas, elektriciteit, enzovoort, de aansluitingen op de hoofdleidingen, enzovoort, bepaalde voorgronden enzovoort.

#### **ARTIKEL 13: Voorbehoud**

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de hieraangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

#### **ARTIKEL 14: Verdeling der gemene delen in aandelen**

De volledige gemene delen alsmede de bijzondere gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

#### **ARTIKEL 15: Toebedeling van aandelen**

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte. Maar in geen geval zal het totaal aantal aandelen, toebedeeld aan de onderscheiden privatieve delen, de duizend/duizendsten overtreffen voor wat betreft de grond.

#### **ARTIKEL 16: Juridische toestand der gemene delen**

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden duizendsten van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen toch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij tesamen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

#### **ARTIKEL 17: Transformatiewerken aan gemene delen**

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij de terzake vereiste meerderheid der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenveertig en volgende.

*ARTIKEL 18: geschrapt (oud).*

#### **ARTIKEL 18: Vereniging van mede-eigenaars (nieuw)**

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Kandy**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is 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.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

#### **Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.**

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

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

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

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

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

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

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

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.



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

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

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

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

Voor zover 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 één 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 zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

## **SECTIE II: ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **ARTIKEL 19:**

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheid zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verscheidene privaatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

#### **ARTIKEL 20:**

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de leden van de raad van mede-eigendom, de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

De promotor geeft uitdrukkelijk de toelating aan de eigenaars van het handelsgelijklvloers, om op het dak een motor voor de afzuiging van rook, damp en dergelijke te installeren en geven eveneens de toelating het dak te betreden met het oog op eventuele herstelling van deze motor.

#### **ARTIKEL 21: Recht van toegang tot bergingen, garages**

De bouwpromotor en de raad van mede-eigendom of hun aangestelden zullen ten allen tijde de bergingen en de garage en de tuin mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdiensbaarheid uitmaakt.

#### **ARTIKEL 22:**

De vennootschap-bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie en andere) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

### **SECTIE III – ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

#### **ARTIKEL 23: Algemene vergadering van mede-eigenaars**

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

#### **ARTIKEL 24: Samenstelling van de vergadering**

De algemene vergadering staat voor alle mede-eigenaars open en is geldig samengesteld mits geldige bijeenroeping en mits vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

#### **ARTIKEL 25: Gewone algemene vergadering – buitengewone algemene vergadering (oud)**

*De statutaire algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de residentie gelegen is, ieder jaar, in de maand aangeduid op de eerste algemene vergadering op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.*

*Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijengeroepen op verzoek van de raad van mede-eigendom zo dikwijls het nodig blijkt.*

*Zij moet in elk geval bijengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vijfde van de algemene delen bezitten.*

*Bij inactiviteit van de raad van mede-eigendom gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door vijf van de mede-eigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één/tiende van de gemene delen.*

#### **ARTIKEL 25: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw).**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de 2<sup>de</sup> helft van maart.

#### **ARTIKEL 26: Bijeenroepingen (oud)**

*De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste dertig volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven.*

*De bijeenroeping zal eveneens geldig gebeuren wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontlasting.*

*Indien een eerste vergadering niet in aantal is, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde agenda maar de termijn zal tenminste vijf volle dagen bedragen.*

#### **ARTIKEL 26: Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw).**

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 25 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, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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<sup>o</sup> 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 27: Agenda**

De agenda wordt samengesteld door de raad van mede-eigendom of bij inactiviteit van deze door diegenen, die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigendom.

**ARTIKEL 28: Vertegenwoordiging – volmachten (oud)**

*De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.*

*Indien de beheerders geen mede-eigenaar zijn zullen zij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar zij zullen hieraan slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.*

*Zo de beheerders echter volmacht drager zijn van mede-eigenaars die niet deelnemen aan de vergadering, zullen zij deze vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen.*

*Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmacht drager, die mede-eigenaar of beheerder moet zijn, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft.*

*Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.*

*Ingeval een privaat deel van het gebouw, ingevolge overlijden of uit andere wettelijke oorzaak, in onverdeeldheid zou toebehoren aan meerdere eigenaars, hetzij aan meerderjarigen en/of minderjarigen of onbekwamen (deze laatsten wettelijk vertegenwoordigd) hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen deze personen één onder hen moeten afvaardigen om deel te nemen met beslissende stem, aan de algemene vergadering, en deze aanduiding schriftelijk vaststellen.*

*Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.*

**ARTIKEL 28 : Samenstelling - Vertegenwoordiging (nieuw).**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat kavel of ingeval de eigendom van een privaat kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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 haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de 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 29: Aanwezigheidslijst**

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal duizendsten in de gemene delen, waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

#### **ARTIKEL 30: Geldigheid van de beslissingen (oud)**

*Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bestaan uit de helft van mede-eigenaars, welke samen meer dan vijfhonderd/duizendsten in de gemene delen bezitten.*

*Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering binnen de twintig dagen bijeengeroepen worden, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 26 hiervoor, met dezelfde agenda en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.*

#### **ARTIKEL 30: Quorum (nieuw).**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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 31: Aantal stemmen**

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

#### **ARTIKEL 32: Meerderheid (oud)**

*De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid, behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is. De onthoudingen worden als tegenstemmen geteld.*

*Indien de unanimiteit vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars, diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.*

*In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt, dan ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.*

*In het algemeen en behalve tegenstrijdige bepalingen van huidig statuut, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen, enkel een gewone meerderheid van stemmen; deze met betrekking tot veranderingen of verbouwingen aan de ruwbouw, aan de gemene delen of met betrekking tot de harmonie van de voorgevels en de toegangen, een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw.*

### **ARTIKEL 32: Meerderheidsvereisten (nieuw).**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet 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 elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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 of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid 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 33: Register der beslissingen, uittreksels (oud)**

*De beslissingen van de algemene vergaderingen worden genoteerd, ondertekend door de beheerder (en de eigenaars die zouden wensen), en gebundeld.*

#### **ARTIKEL 33: Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijheid (nieuw).**

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 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 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 vertraging 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 tegenwerpe-lijk.

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 privaatief 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 privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

#### **ARTIKEL 34: Beheerraad (oud)**

*De algemene vergadering duidt bij gewone meerderheid van stemmen drie beheerders aan voor de tijd die zij bepaalt, doch die niet korter zal zijn dan drie jaar.*

*De beheerders zijn ten allen tijde afstelbaar en herkiesbaar.*

*De beheerders verdelen onder hen de taken van voorzitter, secretaris en schatbewaarder. Voor wat de eerste beheerraad betreft, zal de algemene vergadering drie beheerders benoemen voor een termijn van drie jaar.*

#### **ARTIKEL 34: Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw).**

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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### **ARTIKEL 35: Opgedragen taken (oud)**

*De beheerraad voert alle beslissingen uit genomen door de algemene vergadering en legt de beschikkingen vevat in dit algemeen reglement van mede-eigendom, ten uitvoer.*

*De beheerraad is inzonderheid belast met het toezicht op en de administratief over het gebouw, met het onderhoud en het nazicht der gemeenschappelijke diensten en met de uitvoering van de herstellingswerken.*

*De beheerraad kan zijn collegiale bevoegdheid geheel of gedeeltelijk, maar onder zijn verantwoordelijkheid, overdragen aan een afgevaardigde – beheerder, tevens syndicus genaamd, genomen onder zijn leden of daarbuiten.*

*Comparante behoudt zich het recht voor gedurende de eerste tien jaar vanaf de eerste algemene vergadering, deze afgevaardigde – beheerder aan te stellen, hetzij een fysieke persoon, hetzij een orgaan van een rechtspersoon.*

#### **ARTIKEL 36: Machten van de beheerraad (oud).**

*De beheerraad bezit steeds de machten hem door de algemene vergadering gegeven.*

*Tegenover derden echter is de handtekening van twee beheerders of van de voorzitter of van de afgevaardigde –beheerder voldoende zonder dat deze zich over enige volmacht dienen te verantwoorden.*

*Jaarlijks legt de beheerraad de algemene onkosten voor aan de algemene vergadering, onderwerpt het beheer aan goedkeuring en ontvangt hiervoor in voorkomend geval ontlasting.*



*Gerechtelijke gedingen worden, in naam van de algemene vergadering, zowel als aanlegster dan als verweerster, gevoerd door de raad van beheer op vervolging en benaerstiging van, hetzij van voorzitter, hetzij een afgevaardigde –beheerder, hetzij twee beheerders, zonder dat deze tegenover derden van een bijzondere beraadslaging van de raad moeten doen blijken.*

### **ARTIKEL 35: Syndicus (nieuw)**

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

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 Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

### **ARTIKEL 36: Opdrachten van de syndicus (nieuw).**

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. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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 onderrichtingen 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 eigenaars 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-eigendom, 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<sup>o</sup>, 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 bekleeden, 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 (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). 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.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De syndicus dient 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 bekleeden, 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.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

#### **ARTIKEL 37: Commissarissen – nazicht van beheer (oud).**

*De algemene vergadering stelt één commissaris aan, die belast is met het nazicht der rekeningen.*

*Zijn mandaat duurt één jaar, en is hernieuwbaar.*

*De rekeningen worden door de raad van mede-eigendom ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.*

*Een week voor de jaarlijkse algemene vergadering zullen alle stukken en rekeningen aan de commissarissen ter verificatie worden overgelegd.*

*De commissaris brengt verslag uit over zijn bevindingen op de algemene vergadering*

#### **ARTIKEL 37: Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw).**

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 volstrekte 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 iedere 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.

### **SECTIE IV – VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN**

#### **ARTIKEL 38: Deelname**

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzondering, vermeld in onderhavige basisakte.

#### **ARTIKEL 39: Samenstelling van de lasten**

De gemene lasten bevatten onder andere:

(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. de kosten van elektriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen.

Het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;

2. de vergoeding van de syndicus en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de lift. Er dient erop gewezen te worden dat de handelsruimte niet bijdraagt in de kosten van onderhoud van de lift.

#### **ARTIKEL 39/BIS**

De comparante behoudt zich het recht voor volgende onderhoudscontracten af te sluiten:

1. stookplaats en centrale verwarming;
2. ramen;
3. waterverdeling met kranen, sanitaire toestellen, waterverzachter en watervorraadtanks.
4. elektriciteitsnet
5. binnen- en buitenriolering
6. groenvoorzieningen.

De kosten aan deze contracten verbonden blijven ten laste van de mede-eigenaars.

#### **ARTIKEL 40: Belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid**

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

#### **ARTIKEL 41: Verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars**

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

#### **ARTIKEL 42: Ontvangsten**

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

#### **ARTIKEL 43: Afrekening – provisie – reservefonds**

De raad van mede-eigendom legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet van tien procent per jaar te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot de dag der werkelijke betaling.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de raad van mede-eigendom het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der werkelijke betaling.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de raad van mede-eigendom het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der rekening, de

gemeenschappelijke diensten voor deze mede-eigenaar te sluiten (centrale verwarming, warm water, enzovoort)

Indien in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler – eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de raad van mede-eigendom volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en tijdig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De leden van de raad van mede-eigendom (of eventueel de syndicus) hebben/heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betaling voor de rechtbank te vorderen.

Ten einde de syndicus toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de raad van mede-eigendom en voor de eerste maal door de bouwheer.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

#### **ARTIKEL 43BIS: 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° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt 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° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot 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 betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld 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°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 het verlijden 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

## **SECTIE V – HERSTELLINGEN EN WERKEN**

### **ARTIKEL 44 – Indeling**

De herstelling en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval en door huidige reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

### **ARTIKEL 45 – Dringende herstellingen**

De syndicus (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) heeft alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te doen uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

### **ARTIKEL 46 – Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen**

Deze herstellingen worden beslist door de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, en bij ontstentenis, door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

### **ARTIKEL 47 – Niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben.**

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij de terzake vereiste meerderheid van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de duizendsten van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 17.

### **ARTIKEL 48 – Wijze van uitvoering**

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd onbewoond laten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan een syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

## **SECTIE VI – VERZEKERINGEN**

### **ARTIKEL 49 – Eerste polis**

De eerste brandverzekeringpolis zal door de comparante, voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van tien jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

De raad van mede-eigendom voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende wijzigende polissen.

### **ARTIKEL 50 – Polis**

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

### **ARTIKEL 51 – Bijkomende premie**

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.



## **ARTIKEL 52 – Schade**

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de raad van mede-eigendom geïnd worden, op last deze in bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

## **ARTIKEL 53 – Gebruik van de vergoedingen**

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

### a) indien de schade gedeeltelijk is :

De raad van mede-eigendom zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de raad van mede-eigendom gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal duizendsten in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

### b) indien de schade volledig is:

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toestemming aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meeste gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen.

Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet weder opgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de privatieve en gemene delen in eenzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met een de terzake vereiste meerderheid van de bestaande stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

#### **ARTIKEL 54 – Afwijkingen**

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er ze al de lasten en premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

#### **ARTIKEL 55 – Huisraad – huur – verhaal van de burens**

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

#### **ARTIKEL 56 – Verzekering – burgerlijke verantwoordelijkheid**

De raad van mede-eigendom zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de raad van mede-eigendom vastgesteld worden.

De premies zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

#### **ARTIKEL 57 – Overgangsbepalingen**

De comparante moet niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven tot één januari negentienhonderd negenentachtig. Haar tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuurt of uitbaat.

### **HOOFDSTUK III** **HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

#### **ARTIKEL 58 – Algemeenheden**

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden bij toepassing van artikel 2.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de nam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de syndicus aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbende (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het

bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

#### **ARTIKEL 58/BIS – Onderhoud**

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de raad van mede-eigendom.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privaatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen deze zullen tijdig door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, ten einde een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren.

#### **ARTIKEL 58/TER – Uitzicht**

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

#### **ARTIKEL 59 – Publiciteit**

Aan de ingang van de residentie zal een plaat kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst een plaat volgens het door de raad van mede-eigendom voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privaatieve ingangdeur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de raad van mede-eigendom, hetzij de algemene vergadering.

Op de brievenbus zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de raad van mede-eigendom.

Het is verboden publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw, met uitzondering van het handelsgelijkvloers die een normale publiciteit mag voeren, eigen aan de daarin uitgebate handel.

#### **ARTIKEL 60 – Gemene delen**

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen of in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstukken, noch enig ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de raad van mede-eigendom aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

### **ARTIKEL 61 – Verdraagzaamheid**

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van klein gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de raad van mede-eigendom, hetzij de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de raad van mede-eigendom, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van honderd frank boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds, alles zonder nadeel voor de beslissing van de raad van mede-eigendom, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door de maatschappij voor dierenbescherming.

### **ARTIKEL 62 – Zedelijk gedrag – rust**

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van “de goede huisvader”.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up, bandopener en televisie is toegelaten, nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistorsingsapparaten, teneinde de radio en televisie ontvangen der andere bewoners niet te storen.

### **ARTIKEL 63 – Verhuring**

De te sluiten huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als “goede huisvaders” en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volledig kennis te hebben.

### **ARTIKEL 64 – Verantwoordelijkheid**

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

### **ARTIKEL 65 – Bestemming van de lokalen: toegelaten handel**

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woonegelegenheid of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor het oprichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

### **ARTIKEL 66 – Onderhoud van gemene delen**

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

### **ARTIKEL 67 – Stadswater**

De meters voor water zijn individueel.

De kosten voor huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen gedragen worden door iedere mede-eigenaar.

### **ARTIKEL 68 – Elektriciteit**

Het handelsgeleijkvloers en elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van elektriciteit voor de verlichting van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten, met uitzondering van het handelsgelijkvloers dat gezien zij er geen gebruik van maakt, in deze kosten ook niet tussenkomt.

**ARTIKEL 69 – Stookkosten**

Elk appartement en het gelijkvloers zullen een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.

De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.