

# RESIDENTIE NEFERTITI

Zwaluwenlaan 14  
8434 Westende  
0843.659.280

*Gecoördineerde statuten ingevolge de  
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 103  
8434 Middelkerke (Westende)  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133

Het jaar negentienhonderd vijf en zeventig.

De twaalfde juli.

Voor ons, Meester Xavier PEERS, doctor in de rechten, notaris verblijvende te Harelbeke.

Zijn verschenen :

De heer Gustave – Albert MALYSSE, handelaar, geboren te Harelbeke op negentien december negentienhonderd drie en twintig, zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw Ivonne-Antoinette DEGROOTE, zonder beroep, geboren te Harelbeke op vier februari negentienhonderd vier en twintig, samenwonende te Harelbeke, Gaverstraat nr. 156.

Gehuwd onder het stelsel der wettige gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract.

Hierna genoemd “de verschijner”.

Welke “verschijner” ons notaris volgende uiteenzetting heeft gedaan :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De “verschijner” verklaart dat hij eigenaar is van :

GEMEENTE MIDDELKERKE.

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Zwaluwenlaan, groot volgens kadaster zeven aren vijf en vijftig centiares, gekadastraerd Sectie D, nr. 595/x/12, 595/x/12 en 595/129, palende of gepaald hebbende noord Bonte – De Baenst Jozef en deelhebbers te Stavele, Renty – Leroi Albert te Westende, oost de Zwaluwenlaan, west Anseuw – Calcoen Paul te Korbeek-Lo, Alleman – Degryse Willy te Lombardsijde en ten zuiden Castien-Hosten Charles te Gent.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Deze grond behoort toe aan de “verschijner”, als volgt :

- het deel van de grond gekadastraerd onder nummer 595/x12, om hem aangekocht te hebben jegens Mevrouw Marcelle – Elviere- Julienne ZEYEN weduwe van de heer Maurice Noirfalise wonende te Luik, Mevrouw Jeanne – Elisabeth- Adolphine Leonard weduwe van de heer Norbert Noirfalise te Luik, Mevrouw Evelyne-Elvire-Juliette Noirfalise te Luik, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Paul Lambein te Oostende op acht maart negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op één en twintig maart nadien, boek 5690 nummer 4.

Voormelde grond werd verkregen voor twee/zesden in volle eigendom door de heer Albert Noirfalise te Luik, echtgenoot van Mevrouw Jeanne Leonard en door de heer Maurice Noirfalise te Luik, echtgenoot van Mevrouw Marcelle Zeyen, in volle eigendom, ingevolge de nalatenschap van de heer Georges Soubre overleden op twee juli negentienhonderd negen en veertig, ingevolge diens eigenhandig testament van één december negentienhonderd zeven en veertig, neergelegd onder de minuten van notaris Jacobs te Warsage op acht augustus negentienhonderd negen en veertig.

Het overige deel van het goed, zijnde twee/derden in volle eigendom, hetzij voor elk één derde in volle eigendom werd hun toebedeeld ingevolge akte afstand gedaan door Fabry Lucy en Soubre Albert verleden voor notaris Jacobs op zeven en twintig februari negentienhonderd twee en vijftig.

De heer Albert Noirfalise overleed in Zwitserland op één en twintig juni negentienhonderd één en zestig en zijn nalatenschap verviel op zijn moeder Mevrouw Juliette Soubre echtgenote Noirfalise en op zijn overlevende echtgenote Mevrouw Jeanne Leonard, ingevolge eigenhandig testament van elf april negentienhonderd zestig, neergelegd onder de minuten van notaris Jacobs te Warsage, op negentien juli negentienhonderd één en zestig.

Genoemde Mevrouw Juliette Soubre verwierp de nalatenschap van haar genoemde zoon op zes en twintig juli negentienhonderd één en zestig.

De heer Noirfalise overleed op achttien juni negentienhonderd zeventig en zijn nalatenschap ging over op zijn dochter mevrouw Evelyne Noirfalise, enige voorbehouden

erfgenamen, behouden uit zijn huwelijk, behoudens het nalatenschappelijk vruchtgebruik toekomend aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Marcelle Zeyen.

- het deel van de grond gekadastraerd nummer 595/w12, om hem aangekocht te hebben jegens Mevrouw Marcelle Zeyen voornoemd en Mevrouw Evelyne Noirfalise voornoemd, ingevolge zelfde akte waarvan hoger sprake.

Het goed behoorde eertijds toe aan de heer Maurice Noirfalise, echtgenoot van Mevrouw Marcelle Zeyen, ingevolge de verkrijging in de nalatenschap van Mevrouw Juliette Soubre, weduwe van de heer Ernest Noirfalise, overleden te Luik op acht maart negentienhonderd twee en zestig.

De heer Maurice Noirfalise overleed als gezegd.

- en het deel van de grond gekadastraerd nummer 595/i29, om hem aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Albert Renty – Marcelle Leroy te Oostende bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Westende op vier en twintig april negentienhonderd vijf en zeventig, ter overschrijving.

Voormelde grond behoorde de verkopers toe om hem in grotere oppervlakte aangekocht te hebben deels jegens de naamloze vennootschap “Société Générale Foncière et Industrielle” met zetel te Brussel ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op twaalf september negentienhonderd zes en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twaalf oktober daarna, boek 3765 nummer 7 en deels van de echtgenoten Gustave Dangoise – Mariage te Sint Gilles Brussel ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn voornoemd op één en twintig september negentienhonderd zes en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes en twintig oktober daarna, boek 3766 nummer 21.

De “verschijner” verklaart het inzicht te hebben een appartementsgebouw met name “RESIDENTIE NEFERTITI” op te trekken op de voorschreven grond, dewelke zal bevatten, buiten het hoofdgebouw bestaande uit gelijkvloers, drie verdiepingen en een technisch verdiep, een alleenstaande garagegebouw achter het hoofdgebouw, bevattende twaalf autobergplaatsen, één bergplaats en een manoeuvreerterrein.

De “verschijner” verklaart het goed te onderwerpen aan het bijzondere stelsel voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het burgerlijk wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig).

Daaruit volgt dat het kwestieus goed, zal verdeeld worden in enerzijds privatieve gedeelten, die het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend eigendomsrecht en anderzijds uit gemene delen of gemene zaken die het voorwerp zullen uitmaken van een recht van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

#### Aangehechte stukken.

De “verschijner” heeft ons ter hand gesteld om aan huidige akte gehecht te worden, na door de “verschijner” en ons notaris “ne varietur” te zijn ondertekend en om geregistreerd te worden met deze, twee plannen opgemaakt door de heer architect Jan Libbrecht te Harelbeke, te weten :

1. Een plan waarop is afgebeeld : de doorsnede A-B van het gebouw, de voor en achtergevel, de funderingen met het kelderverdiep, het gelijkvloers met doorgang naar de garages, de indeling van drie verdiepingen en de indeling van het technische verdiep.

2. Een plan waarop is afgebeeld : een situatie plan, een inplantingsplan, een plan van de bouwplaats, de doorsnede A-B en E-F, het zicht C en D het grondplan van het afzonderlijk garagegebouw.

De hierboven vernoemde plannen vullen elkaar aan en vervolledigen elkaar. Zij zullen moeten gelezen en geïnterpreteerd worden in functie van elkaar.

Een verschil van vijf per honderd tussen de maten voortkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden.

Deze plannen kunnen slechts ten titel van inlichting ingeroepen worden, zolang het gebouw niet volledig af zal zijn : deze kunnen steeds gewijzigd worden op voorwaarde dat de wijzigingen in niets schaden, noch aan de sterkte van het gebouw, noch aan het gemeen belang van de eigenaars; daarenboven mogen deze wijzigingen noch de kubiek, noch de oppervlakte van de privatieve delen die reeds gebouwd zijn, verminderen.

De “verschijner” behoudt zich het recht voor, tot na de voltooiing van het gebouw, de gemene delen te wijzigen, ’t zij in oppervlakte, ’t zij anderszins, dit alles op eigen verantwoordelijkheid, zoals bijvoorbeeld de halls.

#### Stedenbouwkundige voorschriften.

De “verschijner” verklaart dat voormelde plannen goedgekeurd werden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke op dertien mei negentienhonderd vijf en zeventig, bouwregister nummer 37/1975, referentie nummer stedenbouw 126.533/75/JE, en bevattende volgende voorwaarden :

Artikel één : de vergunning wordt afgegeven aan de heer Gustave Malysse, Gaverstraat 156, Harelbeke, die ertoe gehouden is :

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaren na te leven : GUNSTIG mits dit gebouw dat in een reeks wordt opgetrokken met zelfde kornishoogte, dakhelling, gevel – en dakmaterialen te verwezenlijk als de reeds bestaande en/of goedgekeurde huizen in deze reeks. Schriftelijk akkoord hieromtrent wordt verwacht, zonder hetwelk dit advies als ongunstig wordt aangezien. De aanvang van de werken dient tenminste acht dagen vooraf aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening te worden medegedeeld. Gelieve bij deze kennisgeving het dossiernummer te vermelden.

- de liftkoker , trappen en trapzalen dienen in gewapend beton te worden voorzien, de tellers voor water – gas en elektriciteit dienen in afzonderlijke lokalen ondergebracht te worden. De bouwheer dient zijn voorzorgen te nemen door het plaatsen van een pompinstallatie zodat er voldoende druk is in de waterleidingen naar de bovenste verdiepingen. Indien het totaal vermogen voor de ganse inrichting meer dan 15 KVA bedraagt dan is de bouwheer verplicht een daartoe geschikt lokaal kosteloos ter beschikking te stellen van de intercommunale voor de inrichting van een transformatiecabine.

#### Beschrijving van de aangehechte plannen.

Plan één bevat :

- 1) de doorsnede A-B van het gebouw.
- 2) de achtergevel van het gebouw.
- 3) de voorgevel van het gebouw.
- 4) de funderingen met de kelderverdieping.
- 5) het plan van het gelijkvloers.
- 6) het plan van de verdieping één, twee en drie.
- 7) het plan van de technische verdieping.

- het plan funderingen met de kelderverdieping bevat :

#### GEMENE DELEN.

De traphal met trap, de liftkoker met de lift, de keldergang, en een gemeenschappelijke kelder.

#### PRIVATIEVE DELEN.

- tien kelders getekend “B1” tot en met “B10”.
- het plan gelijkvloers bevat :

#### GEMENE DELEN.

De doorgang naar het manoeuvreerterrein van de garages, de windvang, het sas, de traphal met trap, de balustrades van de appartementen ( cfr AV 23/06/2012) de liftkoker met de lift, het tellerslokaal, een vuilnislokaal, en een fietsenlokaal

PRIVATIEVE DELEN.

Drie garages , genummerd “G1”, “G2” en “G3”.

- het plan van de verdiepingen één, twee en drie bevat :

GEMENE DELEN.

De traphal met de trap, de liftkoker met lift.

PRIVATIEVE DELEN.

Iedere verdieping is voorzien van drie woonkavels.

De woonkavels van de eerste verdieping zijn getekend “A1”, “C1” en “D1”.

De woonkavels van de tweede verdieping zijn getekend “A2”, “C2” en “D2”.

De woonkavels van de derde verdieping zijn getekend “A3” “C3” en “D3”.

De woonkavels van het type “A” bevatten elk: een hall, een WC, een berging, een living met kookhoek, een badkamer, twee slaapkamers en een terras aan de achtergevel.

De woonkavels van het type “C” bevatten elk: een hall, een badkamer, een living met kookhoek, en een slaaphoek.

De woonkavels van het type “D” bevatten elk: een hall, een WC, een berging, een living met kookhoek, een badkamer, twee slaapkamers en een terras aan de achtergevel.

- het plan van het technisch verdiep bevat :

GEMENE DELEN.

Een traphal met de trap en een daarop uitgevende machinekamer.

PRIVATIEVE DELEN : een woonkavel getekend “E” en bevattende : een hall, een bergplaats, een badkamer, WC, living met kookhoek en twee slaapkamers.

Plan twee bevat :

- 1) zichtplan C.
- 2) zichtplan D.
- 3) een doorsnede E-F.
- 4) een doorsnede A-B.
- 5) een situatieplan.
- 6) een inplantingsplan.
- 7) het plan van de bouwplaats.
- 8) grondplan van het afzonderlijk garagegebouw.

- het grondplan van de garage bevat :

GEMENE DELEN : het manoeuvreerterrein.

PRIVATIEVE DELEN : twaalf autobergplaatsen genummerd van “G4” tot en met “G15” en een bergplaats genummerd “B11”

Verklaringen nopens de gemene en privatieve delen.

De “verschijners” verklaren :

1. dat het hun wil is dat ieder appartement met zijn aanhorigheden, zo en gelijk zij zich bevinden en zoals zij beschreven zijn, een afzonderlijke eigendom vormen, waarover men mag beschikken, zelfs afzonderlijk, kosteloos of mits de te geldemaking en welk kan bezwaren met wezenlijk rechten.

2. dat zij een kohier van mede-eigendom en innerlijke orde lieten opstellen, het welk tot doel heeft : de gebuursverhouding en de mede-eigendom te regelen; dit kohier bepaalt verdere wijze waarop de gemeenzame delen zullen beheerd worden, alsook de modaliteiten van tussenkomst van ieder mede-eigenaar in de gemene kosten, onder voorbehoud van wat hierna zal besproken worden nopens het onderhoud en eventuele herstellingen van de gemene delen in ieder deel van het gebouw. Dientengevolge is het gebouw samengesteld uit privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom van ieder eigenaar zullen zijn, en uit gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld aan de mede-eigenaars zal behoren, elk voor een aandeel of een fractie. Het aandeel van iedere mede-eigenaar van een woonkavel of bergplaats, in de onderscheiden

gemene delen van het gebouw – grond inbegrepen – is uitgedrukt in aandelen genoemd “duizendsten”.

Aan ieder appartement, berging of autobergplaats zal een aantal kwotiteiten, uitgedrukt in duizendsten, in de gemeenzame delen, toegekend worden.

Het aandeel aldus verkregen door ieder mede-eigenaar, zal de tussenkomst bepalen in de gemeenzame kosten, dit onder voorbehoud van hetgeen vermeld in het alhier aangehecht kohier van mede-eigendom; deze kwotiteiten zullen bepaald worden, zo door de nuttige oppervlakte van de privatieve delen dan door de vergelijking met hun bestemmingswaarde.

Dit kohier zal verplichtend zijn voor al deze, welke eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbenden worden, ten welke titel ook, van een privaatief deel van het appartementsgebouw genaamd “Residentie Nerfertiti”.

Dit kohier zal bindend zijn voor de partijen, het dient authentiek en aanvaard te worden gehouden, in zijn huidige bewoordingen, door al deze die, om het een welke titel of hoedanigheid, eigenaars worden van een appartement, berging of autobergplaats.

Voormeld kohier blijft aangehecht aan deze tegenwoordige akte, met de welke het zal overgeschreven worden ten kantore van grondpanden.

Ingeval van verkoop of vervreemding, zullen even bepaalde verplichtingen opgelegd worden aan de nieuwe eigenaars.

In algemene zin, het enkel feit van eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende van een appartement, berging of autobergplaats in voorgeschreven gebouw te worden, brengt mede ten volle, de aanvaarding van al de rechten en plichten, spruitende, zo uit de huidige akte dan uit zijn bijvoegsels.

Het kohier van mede-eigendom bevat :

a) het werkelijk statuut welke aan allen zal tegenstelbaar zijn, door zijn overschrijving ten kantore van grondpanden.

b) het kohier van inwendige orde, welke een werkelijk statuut uitmaakt, en zal verplichtend zijn, of opgelegd worden aan om het even wie, die in de toekomst, - ten welke titel het ook weze – eigenaar zal worden van deel van de hierboven beschreven eigendom.

Samenvattende lijst der nummering der kavels.

Kelderverdieping : bergplaatsen “B1” , “B2” , “B3” , “B4” , “B5” , “B6” , “B7” , “B8” , “B9” , “B10” en “B11”.

Gelijkvloers : autobergplaatsen “G1” , “G2” en “G3”.

Eerste verdieping : woonkavels “A1” , “C1” en “D1”.

Tweede verdieping : woonkavels “A2” , “C2” en “D2”.

Derde verdieping : woonkavels “A3” , “C3” en “D3”.

Technische verdieping : woonkavel “E”.

Alleenstaande garagegebouw : autobergplaatsen “G4” , “G5” , “G6” , “G7” , “G8” , “G9” , “G11” , “G12” , “G13” , “G14” en “G15” en een bergplaats “B11”.

Toekenning “Duizendsten” in de gemene delen aan ieder privaatief.

Er is aanbedeeld ten titel van onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw en de grond, aan :

- bergplaats “B1” : twee/duizendsten :	2/ 1000.
- bergplaats “B2” : twee/duizendsten :	2/ 1000.
- bergplaats “B3” : drie/duizendsten :	3/ 1000.
- bergplaats “B4” : drie/duizendsten :	3/ 1000.
- bergplaats “B5” : drie/duizendsten :	3/ 1000.
- bergplaats “B6” : drie/duizendsten :	3/ 1000.
- bergplaats “B7” : vier/duizendsten :	4/ 1000.
- bergplaats “B8” : drie/duizendsten :	3/ 1000.
- bergplaats “B9” : vier/duizendsten :	4/ 1000.

- bergplaats "B10" : drie/duizendsten :	3/ 1000.
- bergplaats "B11" : zes/duizendsten :	6/ 1000.
- garage "G1" : vijftien/duizendsten :	15/ 1000.
- garage "G2" : negentien/duizendsten :	19/ 1000.
- garage "G3" : vijftien/duizendsten :	15/ 1000.
- garage "G4" : vijftien/duizendsten :	15/ 1000.
- garage "G5" : zestien/duizendsten :	16/ 1000.
- garage "G6" : zestien/duizendsten :	16/ 1000.
- garage "G7" : zestien/duizendsten :	16/ 1000.
- garage "G8" : zestien/duizendsten :	16/ 1000.
- garage "G9" : zestien/duizendsten :	16/ 1000.
- garage "G10" : achttien/duizendsten :	18/ 1000.
- garage "G11" : achttien/duizendsten :	18/ 1000.
- garage "G13" : zes en twintig/duizendsten :	26/ 1000.
- garage "G14" : twintig/duizendsten :	20/ 1000.
- garage "G15" : twintig/duizendsten :	20/ 1000.
- de appartementen "A1", "A2" en "A3" : elk Tachtig/duizendsten (80/1000) of samen Tweehonderd veertig/duizendsten :	240/ 1000.
- de appartementen "C1", "C2" en "C3" : elk Vijftig/duizendsten (50/1000) of samen Honderd vijftig/duizendsten :	150/ 1000.
- de appartementen "D1", "D2" en "D3" : elk Tachtig/duizendsten (80/1000) of samen Tweehonderd veertig/duizendsten :	240/ 1000.
- het appartement : "E" zeventig/duizendsten :	<u>70/ 1000.</u>
Samen : duizend/duizendsten	1000/ 1000.

Opmerking : A) In het algemeen, alles wat niet uitdrukkelijk voorzien en beschreven is als privaat deel, te weten : het lokaal bestemd om de motor van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de daken, de goten, de wateraflopen, het manoeuvreerterrein en de doorgang tot de straat, is begrepen in de gemene delen van het gebouw.

B) De wijzigende basisakte verleden op negentwintig september negentienhonderd vijftientig voor Meester Agnes Porters, Notaris te Westende, bevat volgende beslissing van de vergadering: namelijk dat de eigenaar van het technisch verdiep, de toelating en het genot verkrijgt om over het dakterras te beschikken.

Kostenverdeling aangaande het onderhoud der garages.

Ingevolge voormelde wijzigende basisakte de dato negentwintig september negentienhonderd vijftientig werd tevens de kostenverdeling aangaande het onderhoud der garages vastgelegd als volgt:

- onderhoud, herstel en vernieuwing (eventueel) van de inritpoort zal gedragen worden door de dertien garages op de koer uitgevend en één deel (het veertiende) op kosten van gans het gebouw, te verdelen in tien gelijke delen.

- onderhoud van doorgang en koer : te verdelen in dertien delen zijnde de dertien garages van de koer.

- het dak der garages te onderhouden en herstellen door de twaalf garage-eigenaars, met uitzondering van deze die hun garage in het gebouw bezitten;

- onderhoud der riolen : - wat het gelijkvloers en ondergrond aangaat : te verdelen in vijftientig delen

- boven het gelijkvloers : al de eigenaars van het gebouw in verhouding van de kwotiteiten in de gemene delen;

- kuisen der koer en putten : te verdelen in dertien delen, zijnde de dertien garages van de koer;
- kuisen en herstellen : van marmeren gedeelte en voorgevel : te verdelen in vijftwintig delen.
- garages in hoofdgebouw : dienen in alle kosten van het gebouw tussen te komen, echter uitgezonderd voor wat de kosten aan de lift betreft, de elektriciteit, kuisen binnen het gebouw en het water.
- loon syndicus: voor de garages en appartementen, volgens de tarieven van de C.I.B.
- betalingstermijnen : dertig dagen na verzending.
- achterstallen : zullen intrest opbrengen, berekend aan de wettelijke rentevoet.
- gerechtelijk vervolging : na zestig dagen na de verzending op kosten der niet-betalen.

Erfdienstbaarheden :

a. Algemeen.

Ieder privaatief wordt overgedragen met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden waarmede het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld worden, vrij aan de overnemer zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige te zijnen behoeve te doen gelden, doch dit alles op eigen kosten en gevaren en zonder dat deze bepaling meer rechten zou kunnen geven aan gelijk wie, dan deze gerechtigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

b. Bijzondere.

a. uit de akte aankoop verleden voor meester Agnes Porters, notaris te Westende op vier en twintig april negentienhonderd vijf en zeventig, blijkt letterlijk het volgende : “Met bij deze verkochte goed zal niet als ingesloten aanzien worden, aangezien het één geheel zal uitmaken met de ervoorliggende grond, reeds toebehorende aan de koper ten deze en bijgevolg uitweg zal moeten nemen over deze grond en op geen andere uitweg aanspraak zal kunnen maken.

In beide akten verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, waarvan sprake in de eigendomsoorsprong hierboven staat er onder de afdeling “voorwaarden” vermeld wat volgt : “4. Cette vente est faite en outre aux clauses et conditions concernant les terrains en villas de Westende stipulée dans un cahier de charges arrêté par le conseil d’administration de la « Société Générale Foncière et Industrielle » déposé au rang des minute du Notaire Muller – Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte du onze janvier mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Furnes le dix-huit janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 3575 no 14. »

b. de “verschijner” verklaart dat het manoeuvreerterrein achter het hoofdgebouw en toegang tot deze, dewelke uitgeeft op de Zwaluwenlaan, aan de linkerkant van het hoofdgebouw kijkend vanuit de straat naar het gebouw, bezwaard zijn met een onvergeld en eeuwigdurend recht van uitweg, doch alleen voor de voertuigen van de mede-eigenaars en/of gebruikers van het appartementsgebouw.

c. het is ten strengste verboden een voertuig te stationeren op de uitweg en op de binnenkoer, opdat de beweging van de voertuigen aldus niet zou belemmerd worden.

d. het is niet toegelaten draden te spannen, bijvoorbeeld voor de was, over het manoeuvreerterrein en de vermelde uitweg, noch enige andere zakelijke hindernis op te trekken.

e. in de woonkavels mag geen handel gedreven worden, noch aan ambacht uitgeoefend worden, noch enig vrij beroep, die bezoeken teweeg brengt.

f. Verdeling en samenvoeging van kavels.

Het is steeds toegelaten :

1. de binnenschikkingen der kavels te wijzigen ;
2. twee eigendommen op het zelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen;



3. één of meerdere plaatsen in een kavel te voegen bij het aanpalend kavel.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd kavel zal vermeerderd of verminderd worden in gemeenschappelijk overleg en rekening houden met de wijziging van de oppervlakte.

4. na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plannen zelf, tot gelijk welke opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle bewoners van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk rust van de andere bewoners te storen.

5. in geval deze veranderingen enige wijzigingen meebrengen aan de gemeenschappelijke delen, zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de verschijners die hun toestemming afhankelijk zullen stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom.

6. de “verschijner” heeft het recht het plannen te wijzigen in de mate dat de wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water, gas, elektriciteit, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden, of nog in de mate de verschijner anderzijds in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nuttig of nodig zijn en dit volgens de enkele opvatting van de verschijner anderzijds die dienaangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

7. de “verschijner” alleen heeft het recht op de vergoeding voor het gemeen maken van de zijgevels. Hij zal kunnen doen overgaan tot de uitmeting en een schatting van deze muren en hebben met uitsluiting van elke andere mede-eigenaar het recht op de vergoeding of afstandsprijs. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat zij aansprakelijk zijn voor deze muren of dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw ervan. De mede-eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij afstand der gemeenzaamheid.

c. conventionele of door de bestemming van de huisvader.

Het bouwen van de “Residentie Nefertiti” kan een toestand teweeg brengen, die van aard is een erfdiensbaarheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars zou hebben toebehoord. Tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling van de eigendommen teweeg : zo zijn de erfdiensbaarheden daadwerkelijk en ten volle ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief deel van de “Residentie Nefertiti”. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door de artikels zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek of ingevolge overeenkomst tussen partijen. Dit is namelijk het geval met :

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemeenzaamheid van regenwateraflopen, riolen, huishoudwater, enzovoort;
- de doortocht van de leidingen van buizen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, huishoudelijk afvalkoker, enzovoort ...)
- en in het algemeen van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheiden privaatieve delen of tussen de privaatieve delen en de gemeenschappelijke die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken aanduiden.

Verzekeringen.

De “verschijner” anderzijds zal de eerste vereiste verzekeringen afsluiten voor een verantwoord bedrag en voor een duur van tien jaar, teneinde op elk ogenblik en volledig de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te delen, en in het algemeen alle

verzekeringen die verplichtingen dienen afgesloten te worden, volgens het voormeld kohier van mede-eigendom.

De verzekeringen zullen moeten overgenomen en voortgezet worden, bij iedere overdracht, door de nieuwe mede-eigenaars voor de duur van de polissen nog in voege.

Bijzondere bepalingen.

a. ingenottreding : Teneinde alle schade en nadelen te vermijden die het gevolg kunnen zijn van een voorbarige betrekking, ontzeggen de verkrijgers zich het recht hun privatieve eigendom in bezit te nemen voor de volledige afwerking, zo van de privatieve delen als van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Onder bezit nemen verstaat men, niet alleen de eigenlijke bewoning maar ook het feit de inboedel aan te brengen of arbeiders te sturen en opschikwerken of schilderwerken uit te voeren of zelfs het feit de sleutel af te halen of te laten afhalen.

Ingeval de verkrijgers toch eender welke daad van bezitneming of bewoning zouden stellen dan geldt deze als aanvaarding.

Nochtans heeft de “verschijner” het recht een voorlopige bewoning toe te staan de verkrijgers van hun privatieve eigendom, maar dan zal de gezegde eigenaar alleen aansprakelijk zijn voor zijn privaatief eigendom en hij neemt automatisch ieder waardevermindering of schade, die eraan zouden kunnen berokkend worden, ten zijne laste.

Anderzijds mag de voorlopige bewoning in geen enkel geval de normale vooruitgang van de voltooiingswerken der gemeenschappelijke delen belemmeren.

b. Daarenboven bepalen de “verschijner” :

Dat de koper van een appartement deel uitmakende van de “Residentie Nefertiti” het goed mag verkopen noch hypothekeken, vooraleer de volledige koopsom te hebben betaald. Deze voorwaarde zal – indien nodig- moeten overgenomen worden in de aankoopakte. Nochtans zal het de koper vrijstaan het goed te hypothekeken met het oog op het betalen van de verkoopprijs, en dit met de geschreven toelating van de verschijners dewelke zich verbindt de toelating te verlenen, zo de ontleende som gevoegd bij de andere geldmiddelen voldoende zal blijken tot een volledige vereffening.

Burgerstand.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de officiële stukken de eenzelveigheid van de “verschijner” te hebben nagezien zoals deze hierboven is vermeld.

Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens het overschrijven dezer.

Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen de “verschijner” woonst ter studie van Ons, notaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Harelbeke.

Het jaar negentienhonderd vijf en zeventig.

De twaalfde juli.

En na gedane voorlezing heeft de “verschijner” met Ons, notaris, getekend.

Volgend de handtekeningen.

Geregistreerd te Harelbeke, de twee en twintigste juli 1975, vijf bladen, geen verzending, boek 428, blad 39, vak 19.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank.

De Ontvanger : (getekend ) Verhaeghe

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Inhoudstafel :

### Hoofdstuk I. – INDELING VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

- Art. 1. Samenstelling.
- Art. 2. Privatieve delen.
- Art. 3. Gemeenschappelijke delen.

### Hoofdstuk II. – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.

#### Afdeling A : PRIVATIEVE DELEN.

- Art. 4. Principe.
- Art. 5. Verkaveling.
- Art. 6. Privatieve delen die mede-eigendom aanbelangen.
- Art. 7. Werken aan privatieve delen.
- Art. 8. Verhuring.
- Art. 9. Wijze van bewoning.
- Art.10. Vrije toegang.

#### Afdeling B : GEMENE DELEN.

- Art. 11. Gebruik.
- Art. 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken
- Art. 13. Noodzakelijke herstellingswerken
- Art. 14. a. Panelen en plakkaten.  
b. Gebruik van autoberg- of standplaatsen.

### Hoofdstuk III. – LASTEN EN INKOMSTEN.

- Art. 15. Opsomming der lasten.
- Art. 16. Verdeling.
- Art. 17. Werk- en reservekapitaal.
- Art. 18. Overdracht van een kavel.
- Art. 19. Verhuring.
- Art. 20. Ontvangsten.
- Art. 21. Verzekeringen.

### Hoofdstuk IV. – BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED.

#### Afdeling A : ALGEMENE VERGADERING.

- Art. 22. Machten.
- Art. 23. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.
- Art. 24. Buitengewone vergadering.
- Art. 25. Bijeenroeping algemene vergaderingen.
- Art. 26. Samenstelling algemene vergadering.
- Art. 27. Stemrecht op de algemene vergadering.

- Art. 28. Quorum.
- Art. 29. Meerderheidsvereisten.
- Art. 30. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijkheid.

#### Afdeling B : SYNDICUS.

- Art. 31. Algemene opdracht.
- Art. 32. Benoeming.
- Art. 33. Opdrachten van de syndicus.
- Art. 34. Wedden en vergoedingen
- Art. 35. Betwistingen.
- Art. 36. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

#### Afdeling C. – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

- Art. 37. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

#### Afdeling D. – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

- Art. 37bis. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

#### HOOFDSTUK V. – VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN.

- Art. 38. Reëel statuut.
- Art. 39. Bijkomende Reglementen.
- Art. 40. Kosten.
- Art. 41. Woonstkeuze.

## HOOFDSTUK I. – INDELING VAN HET WONINGSCOMPLEX

### **Artikel 1. Samenstelling.**

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit:
  - Privatieve delen die uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;
  - Ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van mede-eigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 2. Privatieve delen.**

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

a. – de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevloering, - bedekkingen der muren en zolderingen, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren, - de bekleding der balkons en eventuele terrassen, de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties, enz.

b. – de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot gemeen gebruik dienen.

### **Artikel 3. Gemeenschappelijke delen.**

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

De grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van alle aard voor gemeenschappelijk gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel) , de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antenne van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

## HOOFDSTUK II. – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### AFDELING A : PRIVATIEVE DELEN

#### **Artikel 4. Principe.**

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten.

## **Artikel 5. Verkaveling.**

Het is de eigenaars verboden een deel van enig privaat aan een derde af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

## **Artikel 6. Privatieve delen.**

a. zonder het akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare wegen of aan de gemeenschappelijke delen in het gebouwencomplex zoals : raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemeenschappelijke doorgangen.

b. de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de syndicus.

## **Artikel 7. Werken aan de privatieve delen.**

a. Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex zou kunnen aangetast worden, zullen onderworpen worden aan de syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de raad van mede-eigendom, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.

b. ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemeenschappelijke delen blootstellen aan enige schade of nadeel, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de syndicus zich eerst moeten richten tot de raadmede-eigendom en bij gebreke tot de algemene vergadering.

## **Artikel 8. Verhuring.**

a. de loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.

c. de verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.

c. de huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.

d. de eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.

e. de eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de syndicus te overhandigen.

f. ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht de huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurders.

g. de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

h. ingeval van niet-inachtneming van het Handvest van het gebouwencomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de syndicus, de verbreking der huurovereenkomst moeten benaarstigen binnen de vijftien dagen na gemelde verwittiging.

### **Artikel 9. Wijze van bewoning.**

a. de appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.

b. de bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden kunnen schaden aan het uiterlijk aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de syndicus.

c. dieren zijn in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.

d. de schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar, op verzoek van de syndicus.

e. de bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

f. het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex. Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontfond zijn.

### **Artikel 10. Vrije toegang.**

De eigenaars moeten de syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeenschappelijk belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene delen of privatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar minstens vier en twintig uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag gezegd bij middel van een plakband de handtekening dragend en van de mede-eigenaars en van de syndicus, aan de syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel mogen gebruikt worden ingeval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

## **AFDELING B : GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **Artikel 11. Gebruik.**

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der

gemeenschappelijke delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens, enz.. mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

### **Artikel 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.**

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

### **Artikel 13. Noodzakelijke herstellingswerken.**

a. De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privaatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de Algemene Vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijne noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

b. De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de stortingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

### **Artikel 14. A. Panelen en plakaten.**

De syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

### **B. Gebruik van autoberg- of standplaatsen;**

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor auto's mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen; zijn dienaangaande uitgesloten :

De caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.

2. Het is verboden te parkeren op de inrit tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemeenschappelijke delen.

Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.

3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit is binnen de afgebakende grenzen.

4. De co-propriëteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere : vochtigheid, water, zon , zand, enz..., hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.



6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

7. Het is ten strengste verboden :

a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen te laten spelen of zitten.

b) Er met fietsen, trottinettes, moto's, enzovoort te rijden.

c) In de autobergplaatsen te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen of ander lichtgevend materiaal met vrije vlam aan te steken.

d) Er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken.

e) Er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enzovoort ...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.

f) Materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij in de gangen en de standplaatsen.

9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

### HOOFDSTUK III. – LASTEN EN INKOMSTEN

#### **Artikel 15. Opsomming der lasten.**

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

#### **Artikel 16. Verdeling.**

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden tussen alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

#### **Artikel 17. Werk- en reservekapitaal.**

##### **Werkkapitaal**

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

### **Reservekapitaal**

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

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

### **Artikel 18. Overdracht van een kavel.**

**§ 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 kapitaalinzameling 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 kapitaalinzameling 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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve 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.

## **Artikel 19. Verhuring.**

De syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de mede-eigenaars, de Algemene Vergadering en de raad van mede-eigendom. De mede-eigenaars kunnen van de syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

### **Artikel 20. Gemene inkosten.**

De syndicus heeft volmacht om alle gemeenschappelijke inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen.

### **Artikel 21. Verzekeringen.**

#### a. principe

de verzekeringen, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve delen (met uitgezonderd van de meubelen, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars .

#### b. gedekte risico's

Deze verzekeringen dekken :

##### I. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. elektriciteitsgevaar

##### II. Waterschade

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden, huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren

##### III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en syndicus

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften.

##### IV. Wet

1. eventuele huisbewaarder.

#### c. bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijk last zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de voorkeur geven om bij dezelfde maatschappij hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, diefstal en waterschade. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

#### d. teistering

Ingeval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen; deze zal met de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

#### e. polis

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

## HOOFDSTUK IV – BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

### AFDELING A : ALGEMENE VERGADERING

#### **Artikel 22. Machten.**

De Algemene Vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen deze die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien, binden de mede-eigenaars, erin begrepen zij die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

#### **Artikel 23. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in **de laatste 15 dagen van de maand juni.**

#### **Artikel 24. Buitengewone algemene vergadering.**

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

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### **Artikel 25. Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een

algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 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 26. Samenstelling algemene vergadering.**

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

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

#### **Artikel 27. Stemrecht op de algemene vergadering.**

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

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 28. Quorum.**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

## **Artikel 29. Meerderheidsvereisten.**

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 privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed 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 30. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijkheid.**

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 tegenwerpelijk.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het 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.

## AFDELING B : SYNDICUS

### **Artikel 31. Algemene opdracht.**

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

### **Artikel 32. Benoeming.**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de 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 33. Opdrachten van de syndicus.**

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de 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 bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van

de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

#### **Artikel 34. Wedden en vergoedingen van de syndicus.**

- Het honorarium van de syndicus wordt na het eerste triënaat vastgesteld door de algemene vergadering, overeenkomstig de schalen van de Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België.

- Het honorarium behelst niet de kosten van telefoon, zegels, vertaling, briefwisseling, enz...

#### **Artikel 35. Betwistingen.**

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigendom betreffende een te betalen som, moet de mede-eigenaars beginnen met het storten van de gevorderd som op de postrekening van de syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

#### **Artikel 36. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, **zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, doch stelt de syndicus de voorzitter van de algemene vergadering in kennis van deze gedwongen invordering**

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

#### AFDELING C: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

##### **Artikel 37. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### AFDELING D: COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

##### **Artikel 37bis. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.**

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van 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.

#### HOOFDSTUK V. – VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

##### **Artikel 38. Reëel statuut.**

Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.

Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierden der stemmen genomen.

Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht. Deze basisakte, evenzeer zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

### **Artikel 39. Bijkomende Reglementen.**

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

### **Artikel 40. Kosten.**

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de mede-eigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de verkoopakte.

### **Artikel 41. Woonstkeuze.**

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie aan de syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het woningcomplex.