

Kantoor

Van

Meester MICHEL VILEYN

Doctor in rechten

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT

Basisakte

Residentie : PLATANENHOEK

Te: EEKLO

Datum/ 12-10-1978

**GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN**

**RESIDENTIE PLATANENHOEK  
Weverstraat 1-3**

**9900 EEKLO**

**Ondernemersnummer : KBO 0838.395.645.**

M.R.

D.9.015 834/78

Ten jare negentienhonderd achtenzeventig, de twaalfde oktober.

Voor Ons, Meester Michel VILEYN, doctor in de Rechten, Notaris te Nieuwpoort.

Is verschenen:

De naamloze vennootschap **ALGEMENE GROND EN NIJVERHEIDSMAATSCHAPPIJ** met maatschappelijke zetel te Oostende, Leopold II laan, nummer 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Alfred Vanisterbeek te Brussel, op zeventien juli negentienhonderd eenendertig (Belgisch Staatsblad van twee, drie en vier augustus daarna, onder nummer 11.854) en alsdan de benaming Westende, Société Anonyme Fonci  re et Industrielle en waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en het laatst volgens proces verbaal van zestien januari negentienhonderd vierenzeventig (Belgisch Staatsblad van dertig januari daarna, nummer 413-30).

Alhier vertegenwoordigd door:

1. Mijnheer Henricus Verfaillie, beheerder van vennootschappen, wonende te Oostende, Van Iseghemlaan, 98, beheerder, wiens machten bekendgemaakt werden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien april negentienhonderd drieënzeventig, onder nummer 881-2.

2. De heer Jean Claude Vanbiervliet, beheerder van vennootschappen, wonende te Ichtegem – Eernegem, Oostendesteenweg, nummer 224.

Voorzitter van de beheerraad en afgevaardigd beheerder wiens benoeming bekendgemaakt werd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van dertig januari negentienhonderd vierenzeventig onder nummer 413-29.

Hierna genoemd **DE VERSCHIJNER**;

Die uiteenzet en akte vraagt van wat volgt:

De verschijner is eigenaar van een perceel bouwgrond., gelegen te Eeklo, uitgevende op de Weverstraat, groot volgens vroegere meting, vijfhonderd vijfentwintig vierkante meter, kadastraal gekend of geweest zijnde onder sectie E nummers 80-E/ex, 90-Z/3 ex, 88-B/2ex en perceel zonder kadastrale aanwijzing als hebbend vroeger deel uitgemaakt van een buurtweg.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verschijner kocht deze grond aan als zijnde kavel nummer zesenvijftig, jegens de Stad Eeklo, zoals blijkt uit een proces verbaal van openbare toewijs gehouden door Meesters Emiel Dauwe, Jacques De Keukelare en Norbert Goethals, allen notarissen te Eeklo, in date drieëntwintig april negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Gent, tweede kantoor de zes juli daarna, boek 1.179 nummer 3.

De stad Eeklo was eigenaar van deze kavel alsook van andere en wel als volgt:

- deels (vroeger sectie E nummer 89-Z inneming 101)

bij aankoop jegens De Coninck Germaine, weduwe Cobert Ernest, Cobert Emma te Wondelgem, Cobert Filomena, Edmond, Alma, Adriana, allen te Adegem, Cobert August, Ernest, beide te Eeklo, Cobert Emma te Oudenaarde, Brache Yvonne te Oosterhout, Nederland, Batavia Jules en Irma U.S.A. ingevolge administratieve akte van twintig mei negentienhonderd achtenzestig. Zelfde goed behoorde aan de ouders en grootouders van voornoemde partijen.

Cobert Serafien en De Metsenaere Leonie overleden te Adegem, wederkerig ten jare negentienhonderd drieëndertig en op drie februari negentienhonderd tweeënvijftig, en is vervallen aan hun zes voornoemde kinderen en één kleinkind en aan de afstammelingen van wijlen Renatus overleden te Eeklo, op negenentwintig mei negentienhonderd drieëndertig, met naam Ernest en Emma, de afstammelingen van wijlen Maria overleden ten jare negentienhonderd zestig met naam Batavia en is hun tevens toegefallen als wettige erfgenaam van Ernest overleden te Wondelgem, op acht maart negentienhonderd eenenzestig, onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik van zijn weduwe Germaine De Coninck.

- deels (vroeger sectie E nummer 88-U en 88-R inneming 103 en 106)

Bij aankoop jegens Vanderhagen Serafien en Vanderhagen Ivette, echtgenote Vernaet Eric te Eeklo, ingevolge administratieve akte van vijftentwintig februari negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op tien maart daarna, boek 3.616 nummer 10. Vanderhaegen Ivette was gerechtigd bij erfenis van haar grootmoeder Van Meenen Marie Louise, weduwe Vanderhaegen Prosper, overleden te Eeklo op negen januari negentienhonderd tweeënzestig, ingevolge haar testament opgemaakt door notaris Bekaert te Watervliet.

Vanderhaegen Serafien was gerechtigd deels bij erfenis van zijn genoemde moeder en deels bij erfenis van zijn vader Vanderhaegen Prosper, overleden te Beernem op dertien maart negentienhonderd vijfenveertig. De echtgenoten Vanderhaegen Van Meenen bezaten voorgeschreven goederen sinds negentienhonderd achtentwintig.

- deels (vroeger sectie E nummer 76-B/6 inneming 27 en 28)

Bij aankoop jegens Vervalcke Luciaan en echtgenote D'Havé Maria te Eeklo, ingevolge administratieve akte van elf februari negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven als voor op negen maart daarna, boek 3/616 nummer 8.

Laatstgenoemde waren er eigenaars van bij aankoop jegens Jacobs Jozef te Eeklo, ingevolge akte verleden voor notaris Dauwe te Eeklo, op vier november negentienhonderd zestig, overgeschreven op veertien november daarna, boek 2.665 nummer 64.

Laatstgenoemde was er eigenaar van krachtens proces verbaal van toewijs opgemaakt door notaris Dauwe voornoemd op zeventien januari negentienhonderd zesenzeventig jegens de consoorten Van De Genachte Gabrielle, Marcel en Roger te Eeklo, welke het reeds bezaten ten jare negentienhonderd drieënveertig.

- deels (vroeger sectie E nummer 76-A/4 inneming 29 en 30)

Bij aankoop jegens Himschoot Alfons te Eeklo ingevolge administratieve akte van vier maart negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven als voormeld op zeventien maart daarna, boek 3.616 nummer 23.

Heer Himschoot bezat voorschreven goed bij toebedeling in de akte vereffening verleden door notaris Dauwe te Eeklo op dertien februari negentienhonderd zestig, overgeschreven op twee maart daarna, boek 2.572 nummer 5, welke verdeling plaats had tussen hem en de Heer Kamiel Van Den Driessche, weduwnaar van Mevrouw Leonie Himschoot.

Zelfde goed behoorde sinds negentienhonderd tweeëndertig aan de huwgemeenschap bestaande tussen de Heer Serafien Tytschaevers en Mevrouw Madeleine Himschoot.

De Heer Serafien Tytschaevers is overleden te Eeklo op drie augustus negentienhonderd negenenvijftig, zonder voorbehouden erfgenamen na te laten en de geheelheid van zijn nalatenschap kwam toe aan zijn langstlevende echtgenote Mevrouw Madeleine Himschoot. Ingevolge gifte onder echtgenoten en onder levenden opgemaakt door notaris Spaey te Eeklo op eenentwintig augustus negentienhonderd dertig.

Mevrouw Madeleine Himschoot is overleden te Eeklo op negen januari negentienhonderd zestig, zonder testamentaire beschikkingen gemaakt te hebben. Haar nalatenschap is vervallen aan haar levende vader de Heer August Himschoot en haar zuster Mevrouw Leonie Himschoot en haar broeder de Heer Alfons Himschoot. Bij akte gifte ontvangen door notaris Dauwe op dertien februari negentienhonderd zestig, deed de Heer August Himschoot gifte van zijn gerechtigheden in voormeld eigendom aan zijn zoon de Heer Alfons Himschoot. (overgeschreven op twee maart negentienhonderd zestig, boek 2.546 nummer 43.) Mevrouw Leonie Himschoot is overleden te Eeklo op een februari negentienhonderd zestig, zonder testamentaire beschikkingen te hebben gemaakt en aldus nalatende als enige erfgenamen en rechtsopvolgers haar broeder Alfons Himschoot en haar alsdan nog levende vader de Heer August Himschoot onder voorbehoud van het wettelijke vruchtgebruik toekomstige aan haar langstlevende echtgenoot de Heer Kamiel Van Den Driessche.

- deels (vroeger sectie E nummers 76-F, 76-E en 76-A inneming 33,34 en 35)

Bij aankoop jegens Tourny Pieter en echtgenote Nys Germane te Eeklo, ingevolge administratieve akte van zeventwintig januari negentienhonderd zesenzestig. Laatstgenoemde verwierven zelfde goed bij toewijs verleden voor notaris De Keukelaere te Eeklo op twaalf april negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven op twee mei daarna, boek 1.275 nummer 38, zulks jegens Tourny Theofiel te Eeklo, welke het reeds bezat sinds negentienhonderd negenendertig.

- deels (vroeger sectie E nummer 86-C inneming 36)

Bij aankoop jegens de echtgenoten Cyriel Pieters - Emma Boelens te Eeklo ingevolge administratieve akte van zes november negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op twintig november daarna, boek 172 nummer 21, die er eigenaars van geworden waren bij aankoop blijkens akte verleden voor notaris Engels te Kaprijke op zeventwintig oktober negentienhonderd negenentwintig.

- deels (vroeger sectie E nummer 87-C inneming 37)

Bij aankoop jegens de echtgenoten Florent Van Meenen – Rachel Callewaert te Eeklo ingevolge administratieve akte van zes november negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op twintig november daarna, boek 172 nummer 20. Deze waren er eigenaars van bij aankoop jegens Van Meenen Marie Louise en Vanderhaegen Serafien beide te Eeklo, ingevolge akte verleden voor notaris De Keukelaere te Eeklo op dertien februari

negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven op drieëntwintig februari daarna, boek 1.256 nummer4. De Heer Serafien Vanderhaegen was gerechtigd als enige voorbehouden erfgenaam van zijn vader Prosper, overleden te Eeklo op dertien maart negentienhonderd vijfenveertig. Mevrouw Marie Louise Van Meenen was gerechtigd deels als begiftigde der nalatenschap van haar genoemde echtgenoot en deels als lid der huwgemeenschap. De gemeenschap Vanderhaegen Van Meenen verwierf zelfde goed bij aankoopakte van vier februari negentienhonderd zevenentwintig.

- deels (vroeger sectie E nummer 87-D inneming 38)

Bij aankoop jegens Laure Claeys ingevolge administratieve akte van acht februari negentienhonderd zesenzestig. Deze laatste was er eigenares van bij aankoopakte verleden door notaris Van Biesbrouck te Eeklo op vijftien juli negentienhonderd negenendertig.

- deels (vroeger sectie E nummer 84-H inneming 39)

Bij aankoop jegens Leo Haeck te Eeklo ingevolge administratieve akte van achttien februari negentienhonderd zesenzestig. Deze werd er eigenaar van blijkens proces verbaal van toewijs door notaris Dauwe voornoemd op vijftwintig oktober negentienhonderd achtenvijftig, jegens Haeck Alfried, Kamiel, Beatrijs en Helena De Vuysdere. Haeck Alfried, Leo en Kamiel waren gerechtigd als gedeeltelijke voorbehouden erfgenamen van hun ouders Haeck Eduard – Marie Louise Grijp overleden te Eeklo wederkerig op zesentwintig januari negentienhonderd drieëndertig en dertig september negentienhonderd achtenvijftig. Haeck Beatrijs was gerechtigd deels bij erfenis van haar grootmoeder voornoemd Grijp Marie Louise en deels als enige voorbehouden erfgename van haar vader Albert overleden te Augrée op negenentwintig april negentienhonderd vijftenvijftig testamentloos. Vrouw De Vuysdere was ten dele gerechtigd in vruchtgebruik als wettelijke begiftigde van haar echtgenoot Albert Haeck die het één/achtste verwierf van zijn vader Eduard Haeck. De huwgemeenschap Haeck – Grijp bezat zelfde grond sinds negentienhonderd vijftwintig.

- Deels (vroeger sectie E nummer 88-T inneming 104)

Bij aankoop jegens De Latter Marie echtgenote Meiresonne Arthur te Eeklo, ingevolge administratieve akte van zes december negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op achtentwintig december daarna, boek 3.938 nummer40. Laatstgenoemde bezat zelfde goed ingevolge verwervingsakte van elf maart negentienhonderd drieënveertig.

- Deels (vroeger sectie E nummer 88-Z inneming 105)

Bij aankoop jegens De Latter Bernardus en echtgenote Dyselinck Noëlli te Eeklo ingevolge administratieve akte van achttien december negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op tien januari negentienhonderd negenenzestig, deel 5 nummer 18. Laatstgenoemde verwierven voorschreven goed bij akte verleden door notaris Selschotter te Eeklo op elf maart negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven tweede kantore van grondpanden te Gent, op vijftwintig maart daarna, boek 469 nummer 34.

- Deels (vroeger sectie E nummer 88-y, inneming 107)

Bij aankoop jegens Thienpont Rachel te Eeklo, echtgenote Engels Albert ingevolge administratieve akte van achttien december negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op tien januari negentienhonderd negenenzestig, deel 5 nummer 20. Laatstgenoemde bezat het goed reeds sinds negentienhonderd achtentwintig.

- Deels (vroeger sectie E nummer 88-X inneming 108)

Aankoop jegens Voet Juliana weduwe Meiresonne Alfons en Heer Meiresonne Arthur te Eeklo, ingevolge administratieve akte van achttien december negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op tien januari negentienhonderd negenenzestig, deel 5 nummer 19. De Heer Meiresonne was gerechtigd als enige voorbehouden erfgenaam van zijn vader Alfons overleden te Eeklo op zes februari negentienhonderd achtenzestig. Mevrouw Voet Juliana was gerechtigd ten dele als wettelijke begiftigde der nalatenschap van haar genoemde echtgenoot en ten dele als lid van de huwgemeenschap.

De echtgenoten Meiresonne – Voet verwierven zelfde goed bij akte verleden door notaris Goethals te Eeklo op zestien juni negentienhonderd zestig, overgeschreven op drieëntwintig juni daarna, boek 3.609 nummer 33 houdend aankoop jegens Van Steenbergh Romanus te Eeklo. Laatstgenoemde bezat zelfde goed reeds ten jare negentienhonderd drieënveertig.

- Deels (vroeger sectie E nummer 88-W inneming 109)

Aankoop jegens Andries Hortence, weduwe Speeckaert Henri en Juffrouw Speeckaert Esther te Eeklo, ingevolge administratieve akte van achttien december negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op tien januari negentienhonderd negenenzestig, boek 5 nummer 16. Juffrouw Speeckaert Esther was gerechtigd als enige voorbehouden erfgenaam van haar vader Henri. Testamentloos overleden te Eeklo op vierentwintig januari negentienhonderd zevenenzestig. Mevrouw Andries was gerechtigd deels als wettelijke begiftigde van haar echtgenoot en als lid der gemeenschap die het reeds bezat sinds negentienhonderd achtentwintig.

- Deels (vroeger sectie E nummer 88-V, inneming 110)

Aankoop jegens De Smet Elisabeth te Eeklo, echtgenote van Boete Georges. Ingevolge administratieve akte van achttien december negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op tien januari negentienhonderd negenenzestig, deel 5 nummer 13. Laatstgenoemde bezat zelfde goed bij akte verleden voor notaris Dauwe te Eeklo op tweeëntwintig december negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven op achtentwintig januari daarna, boek 1.391 nummer 16 houdend aankoop jegens Delcourt Désiré te Eeklo. Laatstgenoemde bezat zelfde goed sinds negentienhonderd achtendertig.

De verschijner bouwt op voorbeschreven grond een flatgebouw, waarvan de privatieven (garages en woonappartementen) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privatieve gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner ons akte.

1. Van zijn wil van nu reeds de grond en het op te richten flatgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale eigendom zoals voorzien door artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924, gewijzigd door de wetten van 30 juni 1994; van 2 juni 2010 en van 15 mei 2012)

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privatieve delen waarop de eigenaar een privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

2. Van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt: dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordig als die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

Dit flatgebouw zal genoemd worden:  
RESIDENTIE PLATANENHOEK.

In ieder akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruik, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichtingen medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner ons akte gevraagd van HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROEREND STATUUT;

#### ALGEMENE OPMERKINGEN.

##### Artikel 1.

Gebruik maken van het recht voorzien bij artikel 577-2, paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924, gewijzigd zoals voormeld) heeft de verschijner zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens akkoord van alle mede-eigenaars, mits de door de wet vereiste meerderheden welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving.

##### Artikel 2.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt, welke zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolger; dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan dienvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

##### Artikel 3.

Het zakelijk statuut en reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw.

#### HOOFDSTUK EEN : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

##### Artikel 4: Oppervlakte en begrenzing van de eigendom

De grond in onverdeeldheid heeft volgende meting een oppervlakte van vijfhonderd vijftienvierkante meter.

Volgens titel is de grond gekend op het kadaster onder de sectie E nummers 80-E/ex, 90-Z/3ex, 88-B/2 ex en deel buurtweg zonder kadastraal nummer.

De grond paalt of heeft bepaald:

Noord: Weverstraat.

Oost: zuid en west: de Stad Eeklo

De oppervlakte van de grond in onverdeeldheid is niet gewaarborgd, het verschil in meer of min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voor of nadeel voor de mede-eigenaars al overtrof het verschil meer dan een/twintigste.

#### Artikel 5: Samenstelling van het gebouw.

Het flatgebouw bestaat uit:

Een gelijkvloers, vier verdiepingen en technische lokalen op het dak.

De privatieven van het flatgebouw zijn:

- op het gelijkvloers: zestien garages
- op ieder der vier verdiepingen: vier appartementen.

### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

#### I. HET GELIJKVLOERS

##### a. Gemene delen

- de toegang tot de woonprivatieven (verdiepingen) wordt genomen langs twee verschillende inkomsten welke telkens bestaat uit:

het portaal, de deur der windvang, de windvang en hall met plaats voorbehouden voor private brievenbussen en parlofoon, de deur der hall, de hall en overloop, de trap en trapzaal, de liftschacht met de lift.

Ieder van deze inkomsten geeft verder toegang tot een lokaal met elektriciteitstellers en is verder voorzien van een kast met tellers.

Verder vinden wij op het gelijkvloers als gemene lokalen: een lokaal toegankelijk door een deur in de zijgevel rechts; dit lokaal is in principe bestemd als bergplaats voor fietsen.

Dit lokaal is met een deur afgesloten van de gemeenschappelijke hall (inkom rechts) vervolgens komt men langs een nieuwe deur in een sas dat toegang geeft tot enerzijds een lokaal voor kuisgerief en anderzijds het verwarmingslokaal. Zelfde verwarmingslokaal is met een deur afgesloten van de gemeenschappelijke hall (inkom links). Zelfde gemeenschappelijke hall is met een deur afgesloten van een algemeen lokaal dat op zijn beurt toegang geeft tot het lokaal met tellers voor gas en waterverbruik welk laatste lokaal toegankelijk is langs een buitendeur in de zijgevel.

##### b. privatieven: zestien garages of autobergplaatsen

Het eigendomsrecht van een garage slaat op het eigenlijk lokaal en de toegangspoort met zijn mechanisme.

De garages genummerd van één tot en zes geven uit kant straat; de garages genummerd van zeven tot en met zestien geven uit in de achtergevel.

#### II. IEDER DER VIER VERDIEPINGEN.

##### a. gemene delen



Vanzelfsprekend vinden wij op ieder der vier verdiepingen terug de twee toegangen die telkens bestaan uit: de trap en de trapzaal, de liftschacht en de lift, de tellerkast, de deur van de overloop, de overloop, alsook voorziene plaats voor brandblustoestel.

b. privatieven: vier appartementen welke kunnen beschreven worden als volgt:

De inkomhall, de woonkamer en de keuken met bergplaats uitgevende op het balkon kant straat, de slaapkamers met balkon kant achtergevel en tenslotte in het midden van het privaatief het w.c. en de badkamer.

Op te merken valt dat het appartement links beschikt over twee slaapkamers, het volgend appartement over drie slaapkamers, het appartement rechts beschikt over drie slaapkamers en het midden over twee slaapkamers.

Het appartement links en het appartement rechts heeft een venster uitgevende in de respectievelijke zijgevel.

De aanwijzing links en rechts hiervoor wordt gedaan in de veronderstelling dat men zich plaatst kijkend naar de straatgevel.

Boven de vierde verdieping bevinden zich de technische lokalen die behoren tot de gemene delen namelijk tweemaal cabine met mechanisme van de lift, trap en trapzaal, en overloop.

#### Artikel 6: Nummering

De garages zijn genummerd van één tot zestien, zoals aangeduid op de gekende plannen.

De woonappartementen worden telkens aangewezen door een getal aangevuld met een letterteken.

Het eerste cijfer komt overeen met het flatgebouw, gezien als behorend tot een complex van vier flatgebouwen. Het cijfer één is voorbehouden voor het flatgebouw TER EIK, het cijfer twee is voorbehouden voor het flatgebouw PLATANENHOEK, het cijfer drie voor het flatgebouw ACACIA, en het cijfer vier voor het flatgebouw BERKENHOF.

Het tweede cijfer stemt overeen met de verdieping waarop het appartement gelegen is.

Het daaropvolgend lettertekens wijst op de ligging van het appartement op deze verdieping namelijk type A, type B, type C en type D; deze aanwijzing gebeurend van links naar rechts wanneer men zich plaatst kijkend naar de straatgevel.

Deze combinatie van cijfers en letters wordt duidelijk weergegeven op het plan met de verdeling van de kwotiteiten voorwerp van artikel tien hierna.

#### Artikel 7: Plannen

De privaatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw zijn nader beschreven op de plannen opgemaakt door de Heer Vergracht, architect wonende te Oostende, Koningstraat nummer 42 welke plannen getekend Ne Varietur door de partijen en Ons Notaris gevoegd werden bij de basisakte van het flatgebouw TER EIK heden verleden voor werkende notaris.

Het stel plannen bevat:

- een plan met de beschrijving van het gelijkvloers
- een plan met de beschrijving van de type verdieping
- het dakplan
- de tekening van de inplanting en de situatie
- de tekening van de achtergevel

Gezegde plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient gelezen en uitgelegd te worden het ene in functie van het andere

Het verschil van vijf ten honderd tussen de maten voorkomend op het plan en deze ter plaatse opgenomen moeten gedoogd worden door de partijen zonder enig recht of verplichting tot vergoeding.

Artikel 8: Bijzondere voorwaarden, voorbehoud en erfdiensbaarden:

1. Het is steeds toegelaten:

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b. twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep tot één enkel eigendom te verenigen.
- c. één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief.
- d. twee privatieven die elkaar met vloer en plafond raken te verenigen tot een enkel privaatief zogenaamd duplex onderling verbonden met een private trap.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte en conform de bepalingen van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

e. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers 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 de rust van de andere bewoners te storen.

2. Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel vijftien hierna.

3. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas en elektriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de verschijner in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

Voorgaande regeling is eveneens van kracht wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de privaatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld is het de vennootschap toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de betonstudie. Zo heeft de vennootschap het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonnen kolommen en dergelijke meer, in de privaatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte erdoor zouden worden verminderd.

Geen verhaal zal kunnen uitgevoerd worden door de kopers dienaangaande.

4. Allen de verschijner heeft het recht een privaatief te splitsen in verschillende zelfstandig privaatieven.

Hij kan echter ook dergelijke splitsing van eigendom toestaan.

5. De verschijner heeft het recht bij het plaatsen van de gemeenschappelijke centrale verwarming en van warmwater distributie de nodige werken uit te voeren, zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort, en dit zowel in de gemene delen als in de privé-ruimten.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, enzovoort, door de privé-gedeelten te komen.

Het is vanzelfsprekend dat de mede-eigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats. Alleen de syndicus of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en herstelling hebben toegang tot deze stookplaats, evenals de verschijner of de persoon door hem aangeduid.

Daar de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal gans de instelling behoren tot de gemene delen, tot aan de vertakking naar het privaat. Van dit oogenblik tot aan het bereiken van de kolom voor terugvoer is de installatie privaat. Dit geldt voor de radiatoren en de kranen.

De warmtemeters zo van de verwarming als voor de warmwaterbedeling dienen gemeenschappelijk bestempeld, de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging vallen ten laste van de collectiviteit. Dit geldt ook voor alle andere tellers behoudens deze die behoren aan de Regie of de vennootschap die instaat voor levering van water, gas en elektriciteit.

6. Het gebruik van de garages wordt beheerd door volgende bepalingen:

- het is ten strengste verboden in de garages benzine, olie of ander ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf.

- herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren aan de autovoertuigen behoudens ingeval van overmacht.

- binnen het gebouw gebruik te maken van verwittigingsystemen of een vrije uitlaatbuis.

- de motoren nutteloos te laten draaien, of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen

- dient zoveel mogelijk vermeden ontsnapping van olie, rook of benzine

- de garages mogen nooit als werkplaats gebruikt worden.

7. Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaarheid en waarbij ieder privaat zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en ander apparaten nodig of nuttig bij verhuizing, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven

Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de gezegde verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren.

Ieder privaat zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden, en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubels en mobilair.

8. De verschijner behoudt zich het recht voor de syndicus aan te duiden voor de eerste drie jaar vanaf het beëindigen van de bouwwerken.

9. Ingenottreding

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privaatieve delen.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilder- en versieringswerken, of zelfs het opnemen of laten opnemen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkel manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

#### 10. Tussenkost in de algemene onkosten.

De verschijner bouwt de privaatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte privaatieven in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze privaatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

De verschijner zal echter in ieder geval moeten tussenkomen in de premies van de verschillende verzekeringspolissen.

11. De verschijner heeft het recht om voor rekening van de collectiviteit brandblustoestellen aan te kopen en te plaatsen daar waar hij het nuttig oordeelt. Het onderhoud van deze apparatuur en bijhorigheden behoort tot de algemene onkosten.

12. Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en verborgen, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdiensbaarheden ten zijne behoefte te doen gelden, doch alles op zijn kosten en gevaar maar zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

#### 13. Bouwvergunning.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Eeklo, op zesentwintig juni negentienhonderd achtenzeventig, bouwregister nummer 4.597.

Deze bouwvergunning besluit als volgt:

“onderhavige vergunning vervangt voormelde vergunning van zestien juni negentienhonderd vijfenzeventig voor wat betreft de vier nog te bouwen appartementen.

De stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd B.P.A. nummer 2 wijk Snuifmolenstraat, dienen stipt nagevolgd te worden.

De bouwlijn is aan te duiden door de Stedelijke technische dienst.”

14. Huidig flatgebouw behoort tot een complex van vier gebouwen.

De onbebouwde grond tussenin gelegen zal door de promotor als groenzone met wandelpaden aangelegd worden.

Het onderhoud is lastens de vier gebouwen telkens voor één/vierde; per gebouw worden deze lasten dan verdeeld zoals de andere algemene onkosten van het flatgebouw.

De eigenaars van de privatieven worden dienaangaande gesteld in de verplichtingen van de promotor ten overstaan van de overheid die deze aanleg van groenzone opgelegd heeft.

Alle beslissingen betreffende het onderhoud zullen genomen worden door de vier voorzitters van de algemene vergadering van de respectievelijke flatgebouwen, welke zullen optreden als gevolmachtigden en vertegenwoordigers van de mede-eigenaars, eventueel volgens de richtlijnen van de overheid.

## ALGEMENE REGEL

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel 8 uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding, in voordeel van deze laatsten om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede in strijd zouden zijn dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

De plannen zullen ook steeds mogen aangepast worden in functie van de betonstudie.

De verschijner en/of de architect hebben elk het recht aan de plannen deze veranderingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen hetzij om redenen van artistieke, technische of wettelijke aard.

De materialen zijn eveneens vatbaar voor wijziging met dien verstande dat steeds naar gelijkwaardigheid dient gestreefd.

## HOOFDSTUK TWEE: WONINGSTATUUT

### SECTIE EEN: MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

#### Artikel 9:

Het gebouw bevat privatieven waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven, gezamenlijk elk voor een fractie of het aandeel hierna bepaald.

De garages en appartementen worden genoemd DE PRIVATIEVEN;

#### Artikel 10: Verspreiding van de gemene delen

Ieder privaat bezit als afhankelijkheid een fractie of aandeel in de gemene delen of zaken.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door TWEEDUIZEND EN HONDERD/TWEEDUIZEND EN HONDERDSTEN verdeeld als volgt:

#### Gelijkvloers:

Garage nummer een: zestien aandelen	16
Garage nummer twee: elf aandelen	11
Garage nummer drie: vijftien aandelen	15

Garage nummer vier: vijftien aandelen	15
Garage nummer vijf: elf aandelen	11
Garage nummer zes: vijftien aandelen	15
Garage nummer zeven: negen aandelen	9
Garages nummer acht: acht aandelen	8
Garage nummer negen: negen aandelen	9
Garage nummer tien: acht aandelen	8
Garage nummer elf: negen aandelen	9
Garage nummer twaalf, acht aandelen	8
Garage nummer dertien: acht aandelen	8
Garage nummer veertien: negen aandelen	9
Garage nummer vijftien: acht aandelen	8
Garage nummer zestien: negen aandelen	9
<u>Eerste verdieping</u>	
Appartement 11A: honderd en twaalf aandelen	112
Appartement 11B: honderd dertig aandelen	130
Appartement 11C: honderd en negen aandelen	109
Appartement 11D: honderd tweeëndertig aandelen	132
<u>Tweede verdieping</u>	
Appartement 12A: honderd en twaalf aandelen	112
Appartement 12B: honderd dertig aandelen	130
Appartement 12C: honderd en negen aandelen	109
Appartement 12D: honderd tweeëndertig aandelen	132
<u>Derde verdieping</u>	
Appartement 13A: honderd en twaalf aandelen	112
Appartement 13B: honderd dertig aandelen	130
Appartement 13C: honderd en negen aandelen	109
Appartement 13D: honderd tweeëndertig aandelen	132
<u>Vierde verdieping</u>	
Appartement 14A: honderd en twaalf aandelen	112
Appartement 14B: honderd dertig aandelen	130
Appartement 14C: honderd en negen aandelen	109
Appartement 14D: honderd tweeëndertig aandelen	<u>132</u>
TOTAAL: TWEEDUIZEND EN HONDERD AANDELEN	2.100

Zoals voorzeggd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden ingeval in toepassing van artikel 8 een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande zal de aanbodeling hiervoor nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieven tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het

gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met unanimititeit van stemmen.

#### Artikel 11: Gemene delen.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende:

- a. de grond zoals hierboven beschreven
- b. de grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren
- c. het betongeraamte
- d. de eventuele voetpaden
- e. de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen
- f. de dakingen en hun goten
- g. de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuilwateren hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
- h. de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters)
- i. de aansluitingen aan de algemene leidingen van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de tellers
- j. de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller
- k. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping.
- l. de algemene inkom met inkomdeur en toegang
- m. de luchtkokers.
- n. de eventuele vuilnisschachten met hun bijhorigheden
- o. de deuropendoener
- p. de liften, de liftkoker, de cabine waarin het mechanisme van de liften ondergebracht zijn, deze mechanismen en al hun bijhorigheden
- q. het plat dak en de technische lokalen aldaar, dat slechts toegankelijk is voor herstelling en onderhoudswerken en het optrekken van het meubilair of voorwerpen bij verhuis.
- r. de lokalen voor het plaatsen van tellers, lokalen kuisgerief, lokaal voor gemeenschappelijke gebruik, lokaal huisvuil, lokaal centrale verwarming, lokaal telefonie.
- s. in huur genomen meters en tellers van water, elektriciteit, gas of distributie.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene gedeelten al hetgeen een geheel vormt, of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet, gewijzigd als voormeld of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

#### Artikel 12. Privatieve delen

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- a. de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort)
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding.
- c. de mede-eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve.
- d. de vensterramen, rolluiken en afschermingen
- e. de toegangsdeuren tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden

- f. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers
- g. de sanitaire en centrale verwarmingsinstallatie en de warmwater installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort.
- h. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosterings
- i. de balkons en terrassen, hun afschermingen en leuning.
- j. de brievenbussen aan de inkom

Samengevat is privaat eigendom al wat zich binnenin de privaat bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn zoals:

- de bel aan de inkomdeur van de privaat eigendommen
- de platen met opgave van naam, en beroep van de betrekkers.

#### Artikel 13 Zakelijke rechten

De uit onverdeeldheidtrekking betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen nooit vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslaggenomen worden, tenzij samen met het privaat en dan slechts tot beloop van het aandeel afhankelijk van deze privaat eigendom ten titel van noodzakelijke accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaat eigendom bezwaard uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van dit privaat eigendom afhangt.

#### Artikel 14:

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaat eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schenden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaat eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweegbrengen, betreffende de gemene delen of privaat van ander eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaat zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden ter zelfde tijd al de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privaat gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchtingschouwen, kolommen, enzovoort, hetzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

#### Artikel 15:

Wijzigingen- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder toezicht van de bouwmeester. Ook de kosten van bouwmeester zijn ten laste van diegenen die de werken laat uitvoeren. Werken of verandering die invloed hebben op de stijl of harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigen delen mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Deze meerderheid van stemmen is aldus en



onder andere vereist voor wat betreft veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van het privaatieve eigendom (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en wering, de zonneblinden of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

## SECTIE TWEE: BEHEER VAN HET GEBOUW

### **RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "*Vereniging van mede-eigenaars van residentie Platanenhoek*". Zij heeft haar zetel in het appartementsgebouw, gelegen te 9900 Eeklo aan de Weverstraat 1-3.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer **KBO 0838.395.645**.

Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

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

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.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

### Artikel 16: Organen.

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

## AFDELING I. DE ALGEMENE VERGADERING.

### Artikel 17: Begrip.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

### Artikel 18 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

## Artikel 19 : Bevoegdheden.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus;
- de aanstelling van een voorlopige syndicus;
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

## Artikel 20: Samenstelling

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

### 2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun 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.

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering

De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

## Artikel 21: Vertegenwoordiging.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht, worden later beschreven onder de rubriek, artikel 26 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

## Artikel 22: Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de vijftien dagen tussen 10 en 25 mei.

De vergadering zal worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

### Artikel 23: De bijeenroeping

#### 1) Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

- a) Een jaarvergadering, jaarlijks tijdens de voormelde vastgelegde periode
- b) Een buitengewone algemene vergadering, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

#### 2) Op verzoek van één of meer mede-eigenaars:

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, van de eventuele raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

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

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.

### Artikel 24: Agenda

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.

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.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder “diversen” kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

## Artikel 25: De organisatie van de algemene vergadering

### a) Voorzitterschap:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

Indien de syndicus van wie zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, hij 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;

### b) Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

De notulen van de algemene vergadering 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 alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

## Artikel 26: Beraadslagingen

### a) De rechtsgeldigheid:

1) 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.

2) De algemene vergadering beraadslaagt ook 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.

### b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

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.

### c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars beschikken over één stem per tweeduizend honderdste (2.100ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst,

mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

d) Volstreckte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte 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 beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

e) Stemmen bij volmacht:

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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (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.

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert soeverein over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen als lasthebber met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

f) Notulen van de algemene vergadering

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.

g) Schriftelijke besluitvorming:

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.

h) Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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

i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernomen:

**1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:**

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

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

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, 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.

**2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:**

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

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

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

- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

### **3° Bij eenparigheid van de stemmen:**

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

- a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;
- b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

### **4° Uitzondering**

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist

## Artikel 27: Rechtsgedingen

### A. Door een mede-eigenaar.

1) 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 een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Ieder 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.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) 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.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° 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 of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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 beslissing neemt.

#### B. Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen, na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

#### C. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

### Artikel 28 : Tegenwerpelijkheid

#### 1. De Statuten

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen (zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

#### 2. Het Reglement van inwendige orde

2.1. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **voor** het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en het register bedoeld zoals voormeld of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving



die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, **na** het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

### 2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

### 2.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

### 3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering en of het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

### 4. Raadpleging, kopie, uittreksel

a) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand

- kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

b) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

c) Hij dient eveneens 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, eventueel via een internetsite;

### 5. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede- eigenaars.

## **AFDELING II. DE SYNDICUS**

### **Artikel 29 : Aanstelling van de syndicus**

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede- eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op de eerste Algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

De syndicus mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

#### **Schriftelijke overeenkomst**

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

#### **Duur van het mandaat**

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.

### **Artikel 30 : Ontslag door de VME – aanstelling van een voorlopige syndicus**

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

### **Artikel 31: Openbaarheid**

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 32 : Verantwoordelijkheid – overdracht

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

## Artikel 33: Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° 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;

4° De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° 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;

8° 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;

9° Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, eventueel via een internetsite;

10° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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;

14° 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;

15° 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 de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

#### Artikel 34: Vergoeding

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

#### Artikel 35: Ontslag gegeven door de syndicus

De ontslag mogelijkheden door de syndicus worden bepaald in de schriftelijke overeenkomst tussen hem en de vereniging van mede-eigenaars gesloten.

### **AFDELING III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

#### Artikel 36: Aanstelling, duur en opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het trimestrieel nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

Zijn hoedanigheid, eventuele vergoeding en ontslagvoorwaarden worden bepaald door de algemene vergadering.

#### Artikel 37 : Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf een maart tot en met achtentwintig/negentwintig februari.

### **AFDELING IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

#### Artikel 38: Facultatief.

De algemene vergadering mag beslissen een raad van mede-eigendom in te richten 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. 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, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

### **SECTIE VIER: VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN**

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerkosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen, eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve gedeelten, de kosten van onderhoud van de groenzone en zijn wandelpaden.

Zijn aldus ook ten laste van de collectiviteit (met uitzondering van het gelijkvloers)

- de onderhoud en herstelling en eventuele vernieuwing van armleuning, glazen scheidingswanden en hun omljsting.

## VERDELING VAN DE LASTEN: ALGEMENE REGEL

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen de kosten van het schilderen van privatieve delen ten laste van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald, betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

## UITZONDERINGEN

1. De garages dienen niet tussen te komen in de kosten die betrekking hebben op de inkom, de trap en trapzaal, de lift en liftschacht.

De term kosten dient zo ruim mogelijk genomen te worden en slaat op onderhoud, en schilderwerken, herstellingen, gedeeltelijke of zelfs volledige vervanging of vernieuwing, verlichting, verbruik van elektriciteit voor liften, verzekering voor gebruik van lift en de desbetreffende verantwoordelijkheid, de parlofonie. Ook lift en liftschacht dient ruim genomen te worden gezien bedoeld wordt alle kosten betreffende de lift, de apparatuur, de motoren, en de lokalen waarin deze geplaatst zijn.

2. Zoals hiervoor gezegd behoren tot de gemeenschappelijke onkosten het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven.

Bij afwijking van dit principe wordt bepaald dat de garages niet tussenkomen in deze schilderwerken voor zover deze betrekking hebben op de woonappartementen en de gemeenschappelijke toegangen.

Anderzijds moeten de garages samen instaan voor het onderhoud en het buitenschilderwerk van de poorten van de garages.

De collectiviteit van de eigenaars van de garages zal beslissen nopens de periode van het uitvoeren van deze schilderwerken daar het bepaald is dat de kosten daarvan in gelijke mate verdeeld zullen worden onder de eigenaars der garages voor één/zestiende deel.

3. De verschijner heeft het recht te beslissen dat alle appartementen moeten aangesloten zijn op de kabeldistributie. De kosten van aansluiting zijn dan ten laste van de collectiviteit. Zij maken deel uit van de eerst algemene kosten namelijk de kosten van opgangstelling van het gebouw. (de garages dienen echter niet tussen te komen) De abonnementskosten zijn individueel te dragen per aangesloten eigendom.

Ingeval van aansluiting op distributie zal het verboden zijn antennes voor T.V. op het dak of op de terrassen te plaatsen.

Wat betreft andere gemeenschappelijke installaties of diensten welke slechts bestaan in voordeel van beperkte gemeenschap zullen het verbruik zoveel mogelijk gemeten worden door tellers.

4. De kosten van onderhoud, herstel en eventuele vervanging van tellers zijn ten laste van de collectiviteit van de woonappartementen.

De meting van koud en warm water en van de centrale verwarming is toevertrouwd aan de maatschappij welke de plaatsing der bedoelde tellers op zich neemt. De opname en verdeling per privaatief, welke dient overgemaakt aan de syndicus voor afrekening, zijn begrepen in het geheel van het verhuringcontract.

Alle afrekeningen dienen opgemaakt in een volslagen neutraliteit vanwege de maatschappij die alle afrekeningen met de syndicus van het gebouw zal afhandelen.

Zo de garages zouden beschikken over verlichting en over een afzonderlijke teller dienaangaande dan zullen de kosten betreffende deze tellers ten laste zijn van de garages elk voor één/zestiende deel.

In de mate dat het gaat om kosten ten laste van sommige eigenaars vormen deze laatsten de algemene vergadering welke bevoegd is om zich daarover uit te spreken met uitsluiting aldus van de eigenaars welke niet hoeven tussen te komen in gezegde kosten.

#### 5. Bijdrage in de procedure kosten en de erelonen van de advocaat.

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

\* Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

\* Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser 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.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

\* Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

\* Indien 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.

#### TEN LASTE NEMING

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering; deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in verhouding zoals hiervoor en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dateert van vóór deze eerste algemene vergadering, welke niet plaats zal hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de verschijner.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze algemene vergadering vereffend worden. Alle betwistingen door de algemene vergadering aangenomen zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens contante betaling op de dag zelf der algemene vergadering, moeten de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen door het voorleggen van rechtsgeldige kwijtingschriften.

Op de eerste algemene vergadering moet de nieuwe syndicus de rekeningen van de uittredende syndicus overnemen.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige syndicus: de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallaties betreffende de privatieven en de gemene delen voor dat overgegaan wordt tot aanvaarding en dit vanaf de ingangstelling ervan gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid en ten einde de schade door vochtigheid te beletten.

Bij ontbreken van calorimeters op de radiatoren op het ogenblik van de inwerkingstelling der installatie voor wat het uitdrogen van het gebouw betreft, is de voorlopige beheerder gemachtigd de verbruikskosten van energie te verdelen, overeenkomstig de aandelen van het eigendomsrecht der gemene delen tot de plaatsing der meters in haar geheel uitgevoerd is.

Het is vanzelfsprekend dat zodra de tellers geplaatst worden, het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten zullen geregeld worden volgens de aanwijzing van

deze tellers, gezien ieder verkrijger vermoed wordt volmacht te geven aan de syndicus om zijn lokalen te verwarmen.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige syndicus de door hem voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de gemeenschap.

Zoals voorzeggd mag na de eerste algemene vergadering de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel van de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de verschijner. De voorlopige syndicus stelt eigenmachtig het bedrag van de eerste borgsom vast.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw zullen de aangestelden van de vennootschap onbeperkt toegang hebben in de privatieve kavels voor het uitvoeren van alle opbouw en afwerkingactiviteiten. De bouwheer kan zelfs de sleutels der privatieven opvragen.

## A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

### Artikel 39:

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan privatieven ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

### Artikel 40: Herstellingen

De herstellingen zijn ingedeeld in twee categorieën .

#### a. Dringende herstellingen

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen, mogen door de syndicus eigenhandig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

#### b. Herstellingen welke niet dringend zijn.

Deze herstellingen en werken worden beslist met meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

De mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

### Artikel 41:

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen en zelfs aan de privatieven delen welke anders niet toegankelijk zijn; behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden voor één mei tot één oktober.

### Artikel 42:

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen, telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de syndicus op kosten van de collectiviteit maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop toe deze reiniging overgegaan wordt. Dit geldt tevens voor wat betreft het reinigen van afvoeren en leidingen, terrassen en dak dit om verstopping te vermijden.



### Artikel 43: Belastingen:

De belastingen zijn ten laste van al de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

### Artikel 44: Verzekering:

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal collectief een gecombineerde verzekeringspolis afgesloten worden welke de hierna vermelde risico's zal dekken.

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premies maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

1. Brand: Deze verzekering slaat zowel op de privaatieven - met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit, val van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moeten bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun privaatieven betrekken of tegen leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

#### 2. Stormschade

#### 3. Glasbraak

Zijn verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopane, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken.

#### 4. Waterschade

De verzekering daarvan belooft tien per honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

#### 5. Burgerlijke verantwoordelijkheid

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio's of T.V., gebreken aan keldergaten of trappen, ten gevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden, bijvoorbeeld vuilnisbakken, ten gevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, ten gevolge van gebrekkig of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, ten gevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek

#### 6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg naar het werk.

#### 7. Burgerlijk verantwoordelijkheid genaamd UITBATING

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privaatieven.

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden.

- door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle contracten worden afgesloten door de syndicus handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afgesloten door de voorlopige syndicus of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van twintig jaar dienen alle verzekeringscontracten waarvan de premies deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of organismen door hem aan te duiden, dit alles op straf van schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobiliair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen. Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers. De kosten van collectieve aankoop van blusapparaten behoren tot de algemene onkosten van de opgangstelling van het flatgebouw.

#### Artikel 45:

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

#### Artikel 46:

a. Indien eigenaars verfraaiingwerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten. Zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

#### Artikel 47:

Ingeval van sinister, zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de syndicus en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

#### Artikel 48:

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

a. Is het sinister gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte, voor zover de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen hiertoe heeft beslist. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het overschot ten laste van alle mede-eigenaars, in de verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling kan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed voor zover de algemene vergadering hiertoe unaniem heeft beslist..

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van de mede-eigenaars zoals voorzeggd, opeisbaar binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering samen met het product van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

#### D. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten

##### Artikel 49:

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene – mede-eigenaars of derden – wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijnen laste.

De algemene onkosten bevatten verder:

1. Het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de tellers.
2. De vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhoud van de gemene delen.
4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk patrimonium.
5. Alle gerechtskosten, erelonen en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven.
6. Ingeval een stelsel van collectieve centrale verwarming aangenomen wordt, zullen alle onkosten zo van de installatie zelf als van het verbruik ten laste zijn van de eigenaars die er door bediend worden. Wat betreft het verbruik, dit zal gemeten en verdeeld worden volgens de gegevens van de tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.
7. Loon, verzekering en sociale lasten van onderhoudspersoneel in dienst van de mede-eigenaars.
8. Herstel, onderhoud en vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen en andere bijhorigheden.
9. Alle kosten in verband met afgesloten verzekering en onderhoudscontracten.
10. De kosten voor herstelling, onderhoud of vervanging van alle hogerop opgesomde gemene delen.

#### E. Vervreemding, verhuring en dergelijke

##### Artikel 50: Inlichtingen door eigenaar.

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de

verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

#### Artikel 51 : 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 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 naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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.

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.

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

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.

## Artikel 52 : Overdracht van schuldvorderingen

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.

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover

de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privaatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, niet de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

#### F. Ontbinding en vereffening van de vereniging.

##### Artikel 53 : Ontbinding.

1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
2. 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.
3. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

##### Artikel 54 : Voortbestaan.

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

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

##### Artikel 55 : Vereffenaars.

Voor zover niet anders bepaald is in de 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.

##### Artikel 56 : Afsluiting vereffening.

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

De akte bevat :

- a. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- b. 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 de verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

#### SECTIE VIJF : BESTEMMING VAN DE LOKALEN

##### Artikel 57:

1. In de appartementen mag geen handel gedreven worden.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep met uitzondering van leraar in muziek, dans of turnen die lessen geven in hun privé-lokalen.

2. De garages mogen enkel dienen tot het onderbrengen van een personenwagen.

Garages mogen echter ook dienen voor het opbergen van meubelen en voorraden op voorwaarde echter dat deze toebehoren aan de eigenaar of bewoner van een woonprivatief van het flatgebouw.

#### Algemene regel

De verschijner behoudt zich het recht voor zonder enige verdere tussenkomst van de andere mede-eigenaars de bestemming van de privatieven te wijzigen of dergelijke wijziging aan bestemming toe te laten.

### HOOFDSTUK DRIE: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

#### Artikel 58:

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden en kan gewijzigd worden mits een volstreckte meerderheid van stemmen.

#### SECTIE EEN: INWENDIGE ORDE

#### Artikel 59:

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de ander betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddengoed, kleren en meubels of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

#### Artikel 60:

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw, om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden, voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij volstreckte meerderheid.

#### Artikel 61:

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van vensters en dorpels de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

#### Artikel 62:

De verschijner of bij zijn ontstentenis of niet optreden, de algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de hoofdgevels te voorzien van garnituren en het soort weefsel, de tekeningen en de kleur ervan bepalen. Hij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

#### Artikel 63:

Het is verboden publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw of op de balkons.

Is enkel toegelaten het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljetten dat een privaat te huur of te koop is. Deze aanplakbiljetten waarvan de grootte de gebruikelijke oppervlakte niet mag overtreffen mogen alleen aangebracht worden op de vensters van het desbetreffende privaat. Het verbod van publiciteit geldt niet voor de verschijner met het oog op de verkoop van de privatieven.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaat een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep, bezoeken van de betrekker alsook het nummer van het privaat.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus.

Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaat gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

#### Artikel 64:

Het is verboden in het gebouw onontvlambare ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen, ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilbakken of eventuele schachten.

#### Artikel 65:

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenlasten.

### SECTIE TWEE: MORALITEIT EN RUST

#### Artikel 66:

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord worden door hen, hun familieleden, dienstponeel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welken aard ook te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welke ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voor zien te zijn van geluiddemper.

### SECTIE DRIE: ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN

#### Artikel 67:

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hen



rechtstreeks betaald; indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de syndicus en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de ander bewoners.

## HOOFDSTUK VIER: ALGEMEENHEDEN

### Artikel 68:

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel solidair en ondeelbaar verbonden.

### Artikel 69:

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of is de syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil exclusief onderworpen worden aan de bevoegde vrederechter.

### Artikel 70:

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a. de beschikkingen van de wet van 8 juli 1924, gewijzigd zoals voormeld ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig flatgebouw.

## WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven

En na gedane voorlezing heeft de verschijner getekend met Ons, Notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

GEBOEKT TE NIEUWPOORT, Vierentwintig bladen, een verzending, de achttien oktober negentienhonderd achtenzeventig. Deel 26 blad 69 vak 20. Ontvangen tweehonderd vijfentwintig frank. De Ontvanger (getekend) M. VANDENBUSSCHE.

Overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Gent, de ..... november 1978,  
boek ... nummer ...

*Voormelde statuten, met inbegrip van het reglement van inwendige orde werden, conform de wetten op de mede-eigendom van 2 juni 2010 en van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 16 juli 2014 van en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van*