

**GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN**  
**Met inbegrip van de wijziging van 23 april 1997**

**RESIDENTIE STEVO**  
**Leegstraat 55**

**9060 ZELZATE**

**Ondernemersnummer : KBO 829.062.760.**

**HET JAAR NEGENTIENHONDERD VIJF EN NEGENTIG.**

**Op zeven en twintig november.**

Voor Ons Meester **ANTON SINTOBIN**, notaris te Zelzate.

**IS VERSCHENEN:**

- De tijdelijke vereniging **APPABO**, met zetel te Zelzate, Groenstraat, nummer 40, en opgericht bij onderhandse akte van zeven november negentienhonderd vier en negentig, bestaande uit:

**I.** De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**CENTRALE VERWARMING SCHELFHOUT**", met zetel te Zelzate, Frans Wittoucklaan, nummer 15, opgericht krachtens akte verleden voor Meester Bart Sintobin, destijds Notaris te Zelzate op één juli negentienhonderd een en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli negentienhonderd een en negentig, onder nummer 118, waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij Proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door ondergetekende Notaris Anton Sintobin, op één en dertig maart negentienhonderd vijf en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven en twintig april negentienhonderd vijf en negentig, onder nummer 950427-137.

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 162.187, met nummer bij de belasting over de toegevoegde waarde: 444.594.154.

Alhier, overeenkomstig artikel vijftien van de statuten vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerders, te weten: 1) de Heer Jozef Schelfhout, zelfstandige en 2) de Heer Luc Schelfhout, zelfstandige, beiden wonende te Zelzate, Frans Wittoucklaan, nummer 15, beiden in deze hoedanigheid benoemd in de voorschreven oprichtingsakte van de vennootschap, en 3) de Heer Marc Schelfhout, zelfstandige, wonende te Zelzate, Tarwestraat, nummer 27, in deze hoedanigheid benoemd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door ondergetekende Notaris Anton Sintobin, op twintig september negentienhonderd drie en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen oktober negentienhonderd drie en negentig, onder nummer 931009-139.

**II.** De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**B.V.B.A. VAN DE VOORDE**", met maatschappelijke zetel te Zelzate, Oostkade, nummer 34, opgericht krachtens akte verleden voor Meester Tillo Werbrouck, Notaris te Zelzate op dertig juni negentienhonderd zes en tachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier en twintig juli negentienhonderd zes en tachtig, onder nummer 860724-141; de statuten werden tot op heden niet gewijzigd.

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 144.283, met nummer bij de belasting over de toegevoegde waarde: 429.163.434.

Alhier, overeenkomstig artikel elf van de statuten vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, te weten: - de Heer Alain Van de Voorde, industrieel ingenieur, wonende te Zelzate, Oostkade, nummer 34, in deze hoedanigheid benoemd in de voorschreven oprichtingsakte van de vennootschap.

**III.** De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**B.V.B.A. STRAUMANN-DHOOP**", met maatschappelijke zetel te Evergem, Ertvelde, Holstraat, nummer 81, opgericht krachtens akte verleden voor Meester Philippe De Keukelaere, Notaris te Eeklo, op twee mei negentienhonderd één en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen en twintig mei negentienhonderd één en negentig, onder nummer 910529-148, waarvan de statuten laatst gewijzigd werden bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door Meester Rudy Vandermander, Notaris te Evergem, Ertvelde, op één en dertig mei negentienhonderd vier en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht en twintig juni negentienhonderd vier en negentig onder nummer 940628-250.

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 161.510, met nummer bij de belasting over de toegevoegde waarde: 444.096.583.

Alhier, overeenkomstig artikel veertien van de statuten vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, te weten: de Heer Paul Dhoop, zelfstandige, wonende te Evergem, Ertvelde, Holstraat, nummer 81, in deze hoedanigheid benoemd door de buitengewone algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichting op twee mei negentienhonderd één en negentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen en twintig mei negentienhonderd één en negentig, onder nummer 910529-148.

**IV.** De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**B.V.B.A. BOUWONDERNEMING HOFMAN**", met maatschappelijke zetel te Zelzate, Groenstraat, nummer 40, opgericht krachtens akte verleden voor ondergetekende Notaris Anton Sintobin, op drie en twintig maart negentienhonderd vijf en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien april negentienhonderd vijf en negentig, onder nummer 950414-101.

Alhier, overeenkomstig artikel dertien en vijftien van de statuten vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, te weten: de Heer Luc Hofman, zelfstandige, wonende te Zelzate, Groenstraat, nummer 40, in deze hoedanigheid benoemd in de voorschreven oprichtingsakte van de vennootschap.

#### **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

Comparanten verklaren eigenaar te zijn van:

##### **GEMEENTE ZELZATE, TWEDE AFDELING:**

1. Een perceel bouwgrond, gelegen te Zelzate, aan de Leegstraat, bekend ten kadaster onder de tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 748/D/3, voor een grootte volgens hierna vermelde meting van vijfhonderd veertig vierkante meter negen en negentig vierkante decimeter.

2. Een perceel grond, gelegen te Zelzate, nabij de Leegstraat, bekend ten kadaster onder de tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 748/D/3, voor een grootte volgens hierna vermelde meting van honderd zes en negentig vierkante meter zes en tachtig vierkante decimeter.

3. Een perceel grond, gelegen te Zelzate, nabij de Leegstraat, bekend ten kadaster onder de tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 748/D/3, voor een grootte volgens hierna vermelde meting van acht en twintig vierkante meter vier en veertig vierkante decimeter.

4. Een perceel bouwgrond, gelegen te Zelzate, nabij de Leegstraat, bekend ten kadaster onder de tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 748/D/3, voor een grootte volgens hierna vermelde meting van zevenhonderd acht en vijftig vierkante meter twee vierkante decimeter.

5. Een perceel grond, gelegen te Zelzate, nabij de Leegstraat, bekend ten kadaster onder de tweede afdeling, sectie B, deel van nummer 748/D/3, voor een grootte volgens

hierna vermelde meting van negenhonderd drie en veertig vierkante meter vier en veertig vierkante decimeter.

**Gezamenlijk palende of bepaald hebbende aan:** Noord-Oost: Maurice Baete-Rijckaert, te Zelzate; Zuid-Oost: Leegstraat; Zuid-West: konsoorten Acke, te Zelzate en de vereniging zonder winst oogmerk Broeders van Liefde, te Gent; Noord-West: vereniging zonder winst oogmerk Broeders van Liefde, voormeld.

- **PLAN:** - Zoals voorschreven onroerende goederen uitgemeten en afgeschetst staan op een metingsplan respectievelijk onder loten 1, 2, 3, 4 en 5 respectievelijk met gele, paarse, bruine, rode en groene kleur omrand, ervan opgemaakt door de Heer Willy Segers, meetkundig schatter van onroerende goederen, kantoorhoudende te Moerbeke-Waas, Damstraat 220, op zes oktober negentienhonderd vijf en negentig.

Dit plan zal samen met de drie bouwplannen hierna in deze akte beschreven, in één bundel worden samengevoegd, welk bundel als één aangehecht stuk aan deze akte zal gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd teneinde er één geheel mede uit te maken.

Alle betwistingen betreffende de kadastrale gegevens, de afmetingen en de inhoud, zullen voorgelegd worden aan voornoemde landmeter, de Heer Willy Seghers en zullen door hem beslecht worden zonder enige mogelijkheid van verhaal tegen de ondergetekende Notaris of de verkopers.

Comparanten verklaren het inzicht te hebben op voorschreven percelen grond sub 1. en 4., respectievelijk het hierna beschreven appartementsgebouw en de twee achterliggende garagegebouwen op te richten.

Voorschreven percelen grond sub 2. en 3. zullen afzonderlijk verkocht worden respectievelijk als tuin en als terras samen met de respectievelijk hierna verder aan te duiden appartementen, met dewelke zij één onafscheidbaar geheel zullen vormen zoals infra nader omschreven.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM:**

Voorschreven onroerende goederen behoren toe aan de vier voornoemde besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, welke samen de tijdelijke vereniging APPABO vormen, elk voor één/vierde deel gemeen en onverdeeld in volle eigendom uit hoofde van het aankoop jegens de Heer Guido Verburch, handelaar, en zijn echtgenote Mevrouw Magda Decoutere, zonder beroep, beiden te Zelzate, krachtens akte verleden voor Meester Tillo Werbrouck, Notaris te Zelzate en ondergetekende Notaris Anton Sintobin, op elf april negentienhonderd vijf en negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, op zeven juni negentienhonderd vijf en negentig, boek 6239, nummer 5.

Voorschreven goederen behoorden oorspronkelijk sedert meer dan dertig jaar toe aan de Heer Marcel Stevaux, in leven burgerlijk mijnningenieur, te Zelzate.

De Heer Marcel Stevaux, voornoemd, is overleden te Tourcoing (Frankrijk), op vier december negentienhonderd tachtig, zonder voorbehouden erfgenamen na te laten, nalatende als enige en algemene legataris, de Heer Daniel Moerman, brandweerman, te Tourcoing, krachtens de bedingen van zijn eigenhandig testament, geschreven te Tourcoing (Frankrijk), op negentien november negentienhonderd negenenzeventig, neergelegd onder de minuten van Meester Francis Danjou, Notaris te Roncq (Frankrijk), krachtens akte verleden op zestien februari negentienhonderd éénentachtig. De Heer Daniel Moerman, voornoemd, werd in het bezit gesteld van voorschreven onroerend goed in grotere mate, bij beschikking van de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, op zevenentwintig mei negentienhonderd éénentachtig.

Krachtens akte verleden voor Notaris Bart Sintobin, voornoemd, op zeventien februari negentienhonderd drie en tachtig, overgeschreven op het tweede hypo-

theekantoor te Gent, op drie maart negentienhonderd drie en tachtig, Boek 3189 nummer 9, heeft de Heer Daniel Moerman, voornoemd, voorschreven goed verkocht aan de Heer en Mevrouw Guido Verburgh-Magda Decoutere, voornoemd.

## **II. SPLITSING:**

De comparanten hebben de wens uitgedrukt op voorschreven percelen grond sub 1. en 4., op hun risico en onder hun verantwoordelijkheid met het inzicht op latere verwezenlijkingen, respectievelijk een appartementsgebouw en twee achterliggende garagegebouwen op te richten.

Comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, van de STATUTEN van het respectievelijk hiervoor vermeld en hierna nader beschreven appartementsgebouw en garagegebouwen.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE van het appartementsgebouw en de twee achterliggende garagegebouwen en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM. Zij verklaren bij deze ook het REGLEMENT VAN ORDE te willen vaststellen.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM en dit REGLEMENT VAN ORDE worden door comparanten telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel. Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage.

Dit algemeen deel zal samen met de bouwvergunning, verder in deze akte beschreven, in één bundel worden samengevoegd, welk bundel als één aangehecht stuk aan deze akte zal gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd teneinde er één geheel mede uit te maken.

Zij wordt aan onderhavige akte gehecht als voormeld, teneinde er één geheel mede uit te maken. Zij werd reeds overgeschreven op het tweede hypotheekantoor te Gent op zes en twintig juni negentienhonderd vijf en negentig, boek 6235 nummer 19, als gehecht aan de akte vaststellende de statuten van een ander appartementsgebouw, verleden voor ondergetekende notaris Anton Sintobin op twee juni negentienhonderd vijf en negentig.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zullen het hierna beschreven appartementsgebouw met de achterliggende garagegebouwen voortaan respectievelijk bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaar mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privaatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement en elke garage met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch

bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan worden beschikt, ten bezwa-  
renden titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan  
bezwaard worden.

### **RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaarsmede-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 STEVO*". Zij heeft haar zetel in het appartementsgebouw, gelegen te 9060  
Zelzate aan de Leegstraat, 55.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO  
0829.062.760.

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.

### **III. VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID VAN OVER- EN DOOR- GANG:**

Met het oog op de latere vervreemdingen van afzonderlijke appartementen en  
garages, verklaren partijen volgende erfdiensbaarheden te vestigen:

- Lot 1 van voormeld metingsplan wordt belast met een eeuwigdurend en onvergeld recht  
van over- en doorgang naar de Leegstraat voor mensen, dieren en alle voertuigen zo bij  
dag als bij nacht, over een breedte van vier meter in voordeel van de loten 2, 3, 4 en 5 van  
voormeld metingsplan, en dit over een strook grond zich uitstrekkende over de volledige  
noord-oostelijke perceelsgrens van lot 1 en aangeduid op het voormeld metingsplan met  
de letters A'B B'G.

- Lot 4 van voormeld metingsplan wordt belast met een eeuwigdurend en onvergeld recht  
van over- en doorgang voor mensen, dieren en alle voertuigen zo bij dag als bij nacht naar  
voorschreven strook voor over- en doorgang onder lot 1, als volgt:

\* in voordeel van lot 5 van voormeld metingsplan over de volledige manoeuvreer-  
ruimte gelegen tussen de beide garagegebouwen en over de manoeuvreerruimte  
aangeduid op voormeld metingsplan met de letters B'CDEFG;

\* in voordeel van loten 2 en 3 van voormeld metingsplan over de manoeuvreer-  
ruimte aangeduid op voormeld metingsplan met de letters B'CDEFG.

### **BIJZONDER DEEL**

#### **I. Basisakte**

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen (a) een beschrijving van  
de onroerende gehelen, (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en  
gemeenschappelijke gedeelten, alsook (c) de bepaling van het aandeel van de gemeen-  
schappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt

gehouden met de respectieve waarde ervan. In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privative en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

**(a) Beschrijving van de onroerende gehelen:**

**- Algemene beschrijving:**

De onroerende gehelen worden gevormd door:

1) een appartementsgebouw met negen appartementen, bestaande uit een gelijkvloers en drie verdiepingen, gelegen aan de Leegstraat alwaar het een breedte zal hebben van veertien en een halve meter (14,5m). Het appartementsgebouw strekt zich uit over een maximale diepte van een en twintig meter (21m). Op het gelijkvloers, evenals op de eerste verdiepingen bevinden zich telkens drie appartementen; op de tweede verdieping bevinden zich twee appartementen en op de derde verdieping bevindt zich één appartement. Aan de noordoostelijke zijde van het appartementsgebouw bevindt zich een open doorrit die toegang verleent tot de twee afzonderlijke achterliggende garagegebouwen met manoeuvreerruimte, tot de zuidwestelijk achteraan gelegen privative achtertuin en het daaraan palend privatief terras.

2) privative achtertuin.

3) privatief terras.

4) twee afzonderlijke garagegebouwen, elk bestaande uit zeven afzonderlijke garages, met gemeenschappelijke manoeuvreerruimte.

**- Aangehechte stukken:**

De tijdelijke vereniging Appabo, vertegenwoordigd als voormeld, legt neer:

1) drie bouwplannen genummerd 1/3 tot en met 3/3, opgemaakt door de Heer Johan Van Wijnsberge, architect, wonende te Assenede, Bassevelde, Assenedestraat, nummer 4, allen gedagtekend op vijf mei negentienhonderd vijf en negentig, en allen voorzien van het stempel van het gemeentebestuur van de Gemeente Zelzate, en omvattende: plan 1/3: inplantingsplan; uittreksel kadastraal plan; situatieplan; grondplan garages; langsgevelplan van de garages; plan kopgevel en doorsnedeplan van de garages. Plan 2/3: fundering-rioleringsplan; grondplan-nivo 0; plan eerste verdieping; plan tweede verdieping; plan derde verdieping. Plan 3/3: plan voorgevel, plan achtergevel, plan zijgevel links en zijgevel rechts; doorsnedeplan CD en AB.

Voormelde stukken zullen samen met het metingsplan, voormeld in deze akte beschreven in één bundel worden samengevoegd, welk bundel als één aangehecht stuk aan deze akte zal gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd teneinde er één geheel mede uit te maken.

2) De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zelzate op tien augustus negentienhonderd vijf en negentig onder nummer 2338/95 met referentie nummer stedenbouw JV/NDL/8/43018/928/2.

Voormelde stuk zal samen met het algemeen deel, hiervoor in deze akte beschreven, in één bundel worden samengevoegd, welk bundel als één aangehecht stuk aan deze akte zal gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd teneinde er één geheel mede uit te maken.

Een door ondergetekende werkende notaris voor eensluidend verklaard afschrift van deze bundels zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, als bijlage op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

**(b) Specifieke beschrijving van de privative en de**

**gemeenschappelijke gedeelten:**

**1.- De onroerende gehelen:**

a) Het appartementsgebouw met privatieve achtertuin en privaat terras.

gemene delen: de volledige grondoppervlakte zowel bebouwd als niet-bebouwd, zijnde uitsluitend lot 1 van voormeld metingsplan.

b) de garagegebouwen:

gemene delen: de volledige grondoppervlakte zowel bebouwd als niet bebouwd, zijnde uitsluitend lot 4 van voormeld metingsplan.

**2.- Het appartementsgebouw:**

**ONDERAARDS:**

**A. Gemene delen:** de funderingsmuren, de liftkoker, septische en andere putten en putjes, de rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

**B. Private delen:**

nihil.

**GELIJKVLOERS:**

**A. Gemene delen:** De buitenmuren, buitenportaal, inkomdeur, hoofdinkom, ruimte voor brievenbussen, tellerkast, tussendeur, traphal, lift en liftkoker, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

**B. Private delen:**

1) Het **APPARTEMENT VOORZIJDE**, genummerd 1, omvattend: inkomhal, toilet, woonkamer met keukenhoek, berging met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, badkamer, twee slaapkamers.

2) Het **APPARTEMENT ACHTERZIJDE LINKS**, genummerd 2, omvattend: inkomhal met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, toilet, gang, woonkamer met keukenhoek, berging, badkamer, twee slaapkamers.

3) Het **APPARTEMENT ACHTERZIJDE RECHTS**, genummerd 3, omvattend: inkomhal met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, toilet, gang, woonkamer met keukenhoek, berging, badkamer, twee slaapkamers.

**EERSTE VERDIEPING:**

**A. Gemene delen:** De buitenmuren, de traphal, de trap, de liftkoker, de overloop alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

**B. Private delen:**

1) Het **APPARTEMENT VOORZIJDE**, genummerd 4, omvattende: inkomhal, toilet, woonkamer met keukenhoek en balkon aan de straatkant, berging met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, badkamer, twee slaapkamers.

2) Het **APPARTEMENT ACHTERZIJDE LINKS**, genummerd 5, omvattende: inkomhal met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, gang, toilet, woonkamer met keukenhoek en balkon aan de achterzijde, berging, badkamer, twee slaapkamers.

3) Het **APPARTEMENT ACHTERZIJDE RECHTS**, genummerd 6, omvattende: inkomhal met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, toilet, woonkamer met keukenhoek en balkon aan de achterzijde, berging, badkamer, twee slaapkamers.

**TWEDE VERDIEPING:**

**A. Gemene delen:** De buitenmuren, de traphal, de trap, de liftkoker, de overloop alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

## **B. Private delen:**

1) Het **APPARTEMENT LINKS**, genummerd 7, omfattende: inkomhal met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, toilet, gang, woonkamer met keukenhoek en balkon aan de achterzijde, berging, badkamer, drie slaapkamers waarvan één met balkon aan de straatkant.

2) Het **APPARTEMENT RECHTS**, genummerd 8, omfattende: inkomhal met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, toilet, gang, woonkamer met keukenhoek en balkon aan de achterzijde, berging, badkamer, drie slaapkamers waarvan één met balkon aan de straatkant.

## **DERDE VERDIEPING:**

**A. Gemene delen:** De buitenmuren, de traphal, de trap, de liftkoker, de overloop alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

## **B. Private delen:**

Het **ENIG DAKAPPARTEMENT**, genummerd 9, omfattende: inkomhal, toilet met ruimte voor centrale verwarming op aardgas, woonkamer met keukenhoek en dakterras aan de achterzijde, berging, badkamer, vestiaire, twee slaapkamers.

## **TECHNISCHE VERDIEPING-DAK**

**A. Gemene delen:** het dak, de dakbedekking, de schouwen, de licht- en luchtscheppingen, de zolderruimte en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

## **B. Private delen:**

nihil.

## **3.- De twee achterliggende garagegebouwen:**

**A. Gemene delen:** de manoeuvreerruimte aangeduid op voormeld metingsplan met de letters B'CDEFG, de manoeuvreerruimte gelegen tussen de beide garagegebouwen, de fundering, de muren, de tussenmuren, de vloerplaat, de dakbedekking, de regenwaterpijpen, alsook alle andere gemeenschappelijke elementen van de beide achterliggende garagegebouwen.

## **B. Private delen:**

- In het garagegebouw links:

De zeven individuele **GARAGES** genummerd 1 tot en met 7, omvattend elk de eigenlijke garageruimte zelf met individuele kantelpoort. Garage nummer 1 is voorzien van een individuele deur uitgevende op de privatieve tuin voorschreven onder lot nummer 2.

- In het garagegebouw rechts:

De zeven individuele **GARAGES** genummerd 8 tot en met 14, omvattend elk de eigenlijke garageruimte zelf met individuele kantelpoort.

## **4.- Privatieve achtertuin en privatief terras:**

De voorschreven privatieve tuin en privatief terras zijn onafscheidelijk verbonden met de respectievelijk appartementen op het gelijkvloers genummerd 2 en 3 waartoe zij behoren en waarvan zij een accessorium zijn en waarmede zij een afzonderlijke kavel zullen vormen. Zij kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden. Ze mogen enkel verhuurd worden of het genotsrecht daaromtrent mag slechts toegekend worden aan betrekkers van de respectievelijke appartementen, hetzij eigenaars, hetzij gebruikers te welken titel ook.

**(c) Samenstelling van de privatieve kavels en bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan iedere privatieve kavel is verbonden.**

## **I. betreffende het appartementsgebouw:**

### **KAVEL 1:**

#### **A. In privatieve en uitsluitende eigendom:**



- het appartement aan de voorzijde op het gelijkvloers, genummerd 1.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd en twee/duizendsten in de  
gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 102/1000

**C. In privaatief en exclusief recht van genot en gebruik:**

- het terras gelegen aan de voorzijde;

*Voormeld punt C werd ingelast ingevolge een wijzigende basisakte, verleden voor zelfde notaris op drieëntwintig april negentienhonderd zevenennegentig.*

**KAVEL 2:**

**A. In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement aan de achterzijde links op  
het gelijkvloers, genummerd 2.  
- de privaatieve achtertuin, getekend onder lot 2 van  
het metingsplan.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd en vier/duizendsten in de  
gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 104/1000

**KAVEL 3:**

**A. In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement aan de achterzijde rechts op  
het gelijkvloers, genummerd 3.  
- het privaatieve terras, getekend onder lot 3 van  
het metingsplan.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- vier en negentig/duizendsten in de  
gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 94/1000

**KAVEL 4:**

**A. In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement aan de voorzijde op de  
eerste verdieping, genummerd 4.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd/duizendsten in de gemeenschappelijke  
delen waaronder de grond: ..... 100/1000

**KAVEL 5:**

**A. In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement aan de achterzijde links op  
de eerste verdieping, genummerd 5.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd vijftien/duizendsten in de  
gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 115/1000

**KAVEL 6:**

**A. In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement aan de achterzijde rechts op  
de eerste verdieping, genummerd 6.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- vier en negentig/duizendsten in de  
gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 94/1000

**KAVEL 7:**

**A. In privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement links op de tweede verdieping,

genummerd 7.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd één en dertig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 131/1000

**KAVEL 8:**

**A. In privatieve en uitsluitende eigendom:**

- het appartement rechts op de tweede verdieping, genummerd 8.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd één en dertig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 131/1000

**KAVEL 9:**

**A. In privatieve en uitsluitende eigendom:**

- het enig appartement op de derde verdieping, genummerd 9.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- honderd negen en twintig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 129/1000

totaal: duizend/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond: ..... 1000/1000

**II. betreffende de garagegebouwen:**

Elk der veertien garages, genummerd 1 tot en met 14, bevat:

**A. In privatieve en uitsluitende eigendom:**

- de eigenlijke garageruimte zelf met individuele kantelport; garage nummer 1 is voorzien van een individuele deur uitgevende op de privatieve tuin voorschreven onder lot nummer 2.

**B. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- de garages genummerd 1 tot en met 14: één/veertiende in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de beide garagegebouwen waaronder de grond.

Er zullen aldus twee kernen van mede-eigendom bestaan betreffende de gemeenschappelijke gedeelten:

- één kern met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw waaronder de grond, zijnde de volledige grondoppervlakte zowel bebouwd als niet-bebouwd, van uitsluitend lot 1 van voormeld metingsplan, waarin enkel de appartementen gerechtigd zijn.

- één kern met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de beide achterliggende garagegebouwen waaronder de grond, zijnde de volledige grondoppervlakte zowel bebouwd als niet-bebouwd, van uitsluitend lot 4 van voormeld metingsplan, waarin enkel de veertien privatieve garages gerechtigd zijn.

**II. Reglement van mede-eigendom**

In het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom wordt hierna enkel een specificering opgenomen (a) betreffende de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels, alsook de datum waarop de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden, wordt hier bepaald (b) alsook de eerste aanstelling van de syndicus (c). In het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

### **(a) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten**

Gezien het bestaan, zoals hierboven uiteengezet, van twee afzonderlijke kernen van mede-eigendom zullen, wat elke kern van mede-eigendom betreft, de hierop betrekking hebbende lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

Zo zullen de lasten en baten die betrekking hebben op de specifieke gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw niet gedragen dan wel ontvangen worden door de eigenaars van de garages, en vice versa.

#### Uitzonderingen:

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat:

- de lasten en baten die betrekking hebben op de specifieke gemeenschappelijke gedeelten van de garages genummerd 1 tot en met 7 in het garagegebouw links, niet gedragen dan wel ontvangen zullen worden door de eigenaars van de garages genummerd 8 tot en met 14 in het garagegebouw rechts, en vice versa, en dat

- de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers genummerd 1, 2 en 3, niet kunnen worden aangesproken voor de kosten van gebruik, onderhoud en herstel van de liftput, liftkoker en lift. Deze kosten zullen verplicht moeten gedragen worden door de overige mede-eigenaars van de onderscheiden appartementen in acht genomen hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

### **(b) Overgangsbepaling**

Comparante beslist de Heer Jozef Schelfhout, voornoemd, aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw. Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaar mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

### **(c) Rechten en plichten van sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten.**

#### Terras:

-Aan het appartement aan de voorzijde op het gelijkvloers genummerd 1, zijnde kavel 1, voorschreven, is verbonden het privaat en exclusief recht van genot en gebruik van een terras ingericht aan de voorzijde van het appartementsgebouw, en hebbende een grondoppervlakte van zeventien vierkante meter vijfentwintig vierkante decimeter (17,25m<sup>2</sup>). Dit terras is ommuurd middels een bakstenen muur met een hoogte van vijftig centimeter.

Deze grondoppervlakte werd uitgemeten en afgeschetst op een metingsplan onder lot1b, met gele kleur omrand, ervan opgemaakt door de heer Willy Segers, meetkundig schatter van onroerende goederen, kantoorhoudende te Moerbeke-Waas, Damstraat, 220, op twintig februari negentienhonderd zevenennegentig, welk plan bekleed met een fiscale zegel van tweehonderd frank, na getekend te zijn "ne varietur" door de partijen en mij notaris aan deze akte zal gehecht blijven, om er samen te worden mede geregistreerd.

-De eigenaars en/of gebruikers van voorschreven appartement dienen dit terras met muurtje in privaat en exclusief genot en gebruik behorende bij hun appartement, zoals voormeld, behoorlijk en op hun uitsluitende kosten te onderhouden en zonodig te herstellen.

*Voormeld punt (c) werd ingelast ingevolge een wijzigende basisakte, verleden voor zelfde notaris op drieëntwintig april negentienhonderd zevenennegentig.*

#### III. Reglement van orde:

#### Onderhoud van de privaatieve achtertuin en privaatief terras:

De eigenaars van de appartementen gelegen aan de achterzijde links, genummerd 2 en aan de achterzijde rechts genummerd 3, dienen de privaatieve achtertuin en het

privatief terras behorende bij hun respectievelijke appartementen, behoorlijk en op hun uitsluitende kosten te onderhouden.

**Gebruik van de inrit naar de achterliggende garagegebouwen en de manoeuvreerruimtes:**

Het is de eigenaars en/of de gebruikers, te welken titel ook, van de appartementen en/of garages, verboden te parkeren op de inrit en op de manoeuvreerruimte gelegen vóór en tussen de garagegebouwen. Deze zones dienen te allen tijde te worden vrij gehouden.

**Gemeenschappelijke diensten:**

De gemeenschappelijke diensten zullen in gang gebracht worden van het ogenblik dat één der privatieven in gebruik wordt genomen.

De gemeenschapsonkosten zullen moeten gedragen worden door de mede-eigenaars waarvan de appartementen bewoonbaar zullen zijn of waarvan de garages in gebruik zullen worden genomen. alsmede door de tijdelijke vereniging APPABO voor de appartementen of garages die nog niet verkocht zullen zijn, vanaf de inwerkingstelling van de gemeenschappelijke diensten.

De kosten van plaatsing en van aansluiting der algemene tellers maken een gemeenschapslast uit, terwijl deze der private tellers een particuliere last uitmaakt.

**Televisie- en radioantenne.**

De aansluitingen op het radio- en televisienet zullen dienen te gebeuren door middel van de kabeldistributie.

Voor de gemeenschappelijke aansluiting voor het ganse appartementsgebouw zal gezorgd worden door de tijdelijke vereniging APPABO. De kosten hiervan zullen gedragen worden door de respectievelijke eigenaars van de appartementen elk voor een gelijk deel. De kosten van individuele aansluiting alsmede de jaarlijkse huurgelden en taksen hieraan verbonden zullen gedragen worden door de eigenaar van het appartement in kwestie.

Alle problemen betreffende de uitbreiding van aansluiting en dergelijke zullen beslecht worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

**Houden van huisdieren:**

De bewoners van het gebouw zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid. De algemene vergadering kan bij volstreekte meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid intrekken.

De algemene vergadering kan aan de bewoner die zich niet gedraagt naar deze beslissing de betaling van een som van vijftieng euro per dag opleggen vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index der consumptieprijsen, met als basisindex deze op datum van ondertekening van de basisakte. Deze dwangsom zal bij het werkkapitaal worden gevoegd.

**SLOTBEPALINGEN**

**VOLMACHT TOT VERKOOP:**

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "CENTRALE VERWARMING SCHELFHOUT", 2) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "B.V.B.A. VAN DE VOORDE", 3) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "B.V.B.A. STRAUMANN-DHOOP" en 4) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "B.V.B.A. BOUWONDERNEMING HOFMAN, allen vertegenwoordigd als voormeld, hiernagenoemd "de lastgevers", geven gezamenlijk volmacht aan:

- 1) elk der voornoemde zaakvoerders van voornoemde lastgevers;
- 2) de Heer Karel D'AUBIOUL, bediende, wonende te Eeklo, Gravin Johannalaan, nummer 2, hierna genoemd "de lasthebbers", wie zij gelasten om elk afzonderlijk en

alleen op te treden teneinde in naam en voor rekening van de vier voornoemde leden van de tijdelijke vereniging APPABO, en voor hen en in hun naam te verkopen op de wijze, tegen de prijs en onder de lasten, voorwaarden en bedingen die zij passend zullen oordelen, een deel of het geheel van voorschreven onroerende goederen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen. Nieuwe erfdiensbaarheden te vestigen of te verkrijgen, al dan niet in verband met een voorgenomen vervreemding.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te doen verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige verkoper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Ten einde als hierboven, alle akten te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en over het algemeen al het nodige te doen.

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun voormelde woning of maatschappelijke zetel.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

#### **WAARVAN AKTE.**

Verleden te Zelzate, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de comparanten met mij, notaris, getekend. (Volgen de handtekens:) J. Schelfhout, L. Schelfhout, M. Schelfhout, A. Van De Voorde, P. Dhoop, L. Hofman, A. Sintobin (Nots.).

Geregistreerd te Zelzate op vier december negentienhonderd vijf en negentig, acht bladen geen verzendingen, boek 258 blad 80 vak 12. Ontvangen: duizend frank. De Ontvanger, a.i. (get.) B. De Bock.

Op de plans, gehecht aan de akte waarvan de inhoud voorgaat, staat volgend relaas van registratie:

Geregistreerd te Zelzate op vier december negentienhonderd vijf en negentig, vier bladen geen verzendingen, boek 6/47 blad 62 vak 10. Ontvangen: duizend frank. De Ontvanger, a.i. (get.) B. De Bock.

## **Bijlage: algemeen deel**

### **Inhoud**

Deze bijlage omvat drie delen, te weten:

- I. Het algemeen deel van de BASISAKTE
- II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM, en
- III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.

### **Tegenwerpelijkheid**

Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

## **I. BASISAKTE**

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom

### **Artikel 1**

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen" of "garages".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk appartement en aan elke garage.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars (onder voorbehoud van de wettelijke uitzondering op dit unaniem akkoord, zoals voorzien in artikel 577-7 §3 van het Burgerlijk Wetboek), kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Voor het geval deze aandelen in de gemeenschappelijke delen, aan ieder privaat deel verbonden, herverdeeld zouden worden, dient, conform artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek, rekening te worden gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt opgenomen in de wijzigende basisakte.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

### **Artikel 2**

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen

van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enz., die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

### **Artikel 3**

Het aan een appartement of een garage verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privaatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement of garage gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

### **Artikel 4**

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement of garage en wel met name: de vloer met de onderbevoering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen of garages (in zoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

## **II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM**

Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

### **Artikel 5**

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens

wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enz.).

#### **Artikel 6**

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

#### **Artikel 7**

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen of garages, de vensters, de balkons, rolluiken, zonblindes en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

#### **Vereniging van mede-eigenaars**

#### **Artikel 8**

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De vereniging draagt dan de benaming "*VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE "STEVO"*" met zetel in het gebouw te 9060 Zelzate, Leegstraat 55.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0829.062.760.

Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

De vereniging van mede-eigenaars 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.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.



Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaar mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.) en naar het hierna volgende artikel 45. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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

### **Het beheer van het gebouw**

#### **Artikel 9: 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 10: Begrip**

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

#### **Artikel 11 : 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 12 : 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 13: 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 14: 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 19 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

#### **Artikel 15: Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering**

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de vijftien daagse periode tussen de laatste week van februari en de eerste week van maart.

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 16: 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 17: 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 577-8, § 4, 1°, 1-1.

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 18: 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 19: 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 duizendste (1.000ste) 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 souverain 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 privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

### **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 20: 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 21 : 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 bijeenroepingen 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, en, met name, 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 22 : 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 23 : 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 24: 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 25 : 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 26: 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, met name, 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 27: 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 28: 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 30: 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 31 : Boekjaar**

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf een januari tot en met eenendertig december.

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

#### **Artikel 32: Facultatief.**

De algemene vergadering kan 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.

#### **Gemeenschappelijke lasten - werk- en reservekapitaal**

#### **Artikel 33.**

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der mede-eigenaar mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerkosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd. De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaar mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

#### **Artikel 34: 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.

#### **Belastingen**

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

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privaatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

#### **Herstellingen**

##### **Artikel 36.**

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

#### **Gemeenschappelijke inkomsten**

##### **Artikel 37.**

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

## **Verzekeringen**

### **Artikel 38.**

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, onder de vorm van een collectieve verzekeringspolis. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

## **Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging**

### **Artikel 39.**

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a.- voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);
- b.- voor de gemene delen: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

## **Gebruik van de vergoeding**

### **Artikel 40.**

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

- a.- in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, mits een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de

vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;

b.- bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe unaniem beslist, Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij vier/vijfden van de stemmen een gedeeltelijk herstel kunnen beslissen of unaniem het eigendom volledig terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

#### **Vervreemding, verhuring en dergelijke.**

##### **Artikel 41 : 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 42 : 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 kapitaalinbreng 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 kapitaalinbreng 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 privaat kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaat 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 43 : Overdacht 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 begunstigen van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve 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 privatieve 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.

#### **Ontbinding en vereffening.**

##### **Artikel 44 : 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 45 : 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 46 : 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 47 : 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.

### **III. REGLEMENT VAN ORDE**

#### **Artikel 48.**

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### **Artikel 49.**

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen, ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van appartementen en/of garages, deel uitmakend van het gebouw.

#### **Artikel 50.**

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden.

#### **Artikel 51.**

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de appartementen geen handel gedreven worden.

#### **Artikel 52.**

Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de algemene vergadering die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

Getekend "Ne Varietur" als bijlage aan een akte verleden voor Notaris Anton Sintobin, te Zelzate op zeven en twintig november negentienhonderd vijf en negentig. (Volgen de handtekens:)

Geregistreerd te Zelzate op vier december negentienhonderd vijf en negentig, zeven bladen geen verzendingen, boek 6/47 blad 62 vak 10. Ontvangen: duizend frank. De Ontvanger, a.i. (get.) B. De Bock.

# Residentie STEVO

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

### **Art. 1**

Alle reglementen betreffende de inwendige orde, vervat in de basisakte zijn van kracht en worden aangevuld met onderstaande artikels.

### **Art. 2**

De gebruikers van het gebouw zullen dat doen als “zorgzame huisvader”. Zij zullen ervoor zorgen dat de rust van het gebouw, noch door henzelf, noch door de personen voor wie zij instaan, verstoord wordt.

### **Art. 3**

Iedere bewoner zal er zorg voor dragen geen lawaai te maken in de gemeenschappelijke delen en de deuren zacht te sluiten. Tussen 22 uur en 7 uur mag geen lawaai de rust verstoren.

### **Art. 4**

De gemeenschappelijke delen in het gebouw moeten altijd vrij blijven. Het is o.a. verboden er fietsen, kinderwagens of boodschappenwagens te stallen. Er mogen ook geen huishoudelijke of andere werken worden uitgevoerd.

### **Art. 5**

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Op de terrassen mogen geen onwelriekende stoffen of vuilnis geplaatst worden, noch zaken die het uitzicht van het gebouw benadelen zoals daar zijn kasten, schotelantennes, fietsen, e.d. Ook mag er geen was over de terrasleuning gehangen worden.

### **Art. 6**

In de gemeenschappelijke delen van het gebouw geldt een algemeen rookverbod.

### **Art. 7**

Niet vergezeld kinderen, minder dan 12 jaar, mogen de lift niet gebruiken. Elke gebruiker zorgt ervoor de lift netjes te houden en niet te misbruiken. De lift mag enkel gebruikt worden voor personenvervoer door eigenaars, huurders en hun bezoekers. Om te verhuizen moet gebruik gemaakt worden van een verhuislift. Iedereen is persoonlijk aansprakelijk voor eventueel aangebrachte schade.

### **Art. 8**

Als de lift blokkeert, blijf kalm en gebruik de noodbel; bij gebrekkige werking verwittig de brandweer op noodnummer 100 of 112 of de syndicus (09/377.38.36).

### **Art. 9**

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd mits ze de inwendige orde en netheid niet verstoren. Deze gedoogzaamheid kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van stemmen.

Huurders dienen uitdrukkelijk toelating te krijgen van hun verhuurder tot het houden van een huisdier.

**Art. 10**

Het is ten strengste verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, geurverspreidende of andere gevaarlijke stoffen binnen te brengen. De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

**Art. 11**

Voor het poetsen van auto's mag geen water van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden gebruikt.

Alle overtredingen tegen dit reglement dienen te worden gemeld aan de syndicus, Immo Van De Woestijne, op telefoon 09 377 38 36 of per e-mail op [beheer@immovdw.com](mailto:beheer@immovdw.com)

*Voormelde statuten, met inbegrip van het reglement van inwendige orde werden, conform de wet op de mede-eigendom van twee juni tweeduizend en tien, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 30 april 2012; aangepast aan de nieuwste wetswijzigingen op 15 mei 2012 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van*