

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

Met inbegrip van de wijzigende akte van 21 september 2006

**RESIDENTIE QUIRINGH
Kanunnik Andrieslaan, 2**

9990 MALDEGEM

Ondernemersnummer : KBO 0877.908.297.

Het jaar tweeduizend en vijf

Op één september

Voor Ons, Meester KATHLEEN DE ROP, Notaris met standplaats te Maldegem

IS VERSCHENEN

1) De heer VANDERBRUGGEN Eric Albrecht Rachel, geboren te Eeklo op vijftien april negentienhonderd achtenveertig, met rijksregisternummer 480415 435 54 en identiteitskaartnummer 269 0037808 52, en zijn echtgenote mevrouw VAN WAEYENBERGHE Erna Helena Mathilde, zonder beroep, geboren te Brugge op vijf juli negentienhonderd negenenveertig, met rijksregisternummer 490705 272 74 en identiteitskaartnummer 269 0037373 08 samen wonende te 9990 Maldegem, Koning Leopoldlaan 81/C.

Gehuwd onder het wettelijk huwelijksstelsel bij ontstentenis van een huwelijkscontract, waaraan volgens hun verklaring tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

Hierna ook als “grondeigenaar” aangeduid

2) De naamloze vennootschap “HYBOMA”, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Kortemark, Wilgenlaan 39, opgericht bij akte verleden door notaris Johan De Cuman te Kortemark op zes december negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van eenendertig december daarna, onder nummer 911231-757, en waarvan de statuten werden gewijzigd op vijftwintig mei tweeduizend, blijkens beslissing van de buitengewone algemene vergadering, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juni daarna, onder nummer 20000630-389.

De naamloze vennootschap is ingeschreven in het handelsregister te Veurne nummer 48.111 en is houder van het BTW-nummer 445.949.778 en ondernemingsnummer 0445.949.778.

Vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 26 van haar statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de heer Wim Verhaege, bestuurder van vennootschappen, wonende te Kortemark, Wilgenlaan 44, die verklaart benoemd te zijn in die hoedanigheid door de raad van bestuur op tweeëntwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig augustus daarna, onder nummer 970823-121 en herbevoegd te zijn in die hoedanigheid door de raad van bestuur op negentien oktober tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien november nadien, onder nummer 20011113-537.

Hierna ook als “bouwheer” aangeduid

Beide hierna ook als “comparanten” aangeduid

Welke comparanten mij Notaris verzocht hebben te acteren wat volgt:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De echtgenoten Vanderbruggen - Van Waeyenberghe, beiden voormeld, verklaren mij notaris eigenaars te zijn van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE MALDEGEM, eerste afdeling, Kanunnik Andrieslaan 2

Een perceel bouwgrond, gelegen te Maldegem, eerste afdeling, Kanunnik Andrieslaan 2, kadastraal bekend in de sectie G, nummer 234/N, met een oppervlakte van tien aren één centiare (10a lca), en volgens vroegere titel van eigendom en de hierna vermelde meting met een oppervlakte van duizend vierkante meter vijfenvijftig vierkante decimeter.

Palende en/of gepaald hebbende: ten Noorden aan de Heer Verkindere Marc te Maldegem, ten Oosten aan Mevrouw Verstrynghe Rita te Maldegem, ten Zuiden aan de straat genaamd "Kanunnik Andrieslaan" en ten Westen aan "domein van de post" te Brussel.

METING EN PLAN

Voorschreven onroerend goed werd opgemeten en staat afgebeeld op een plan daarvan opgemaakt door de meetkundige schatter De Clercq Robert te Maldegem op negentwintig juni negentienhonderd zestig; welk plan, na "ne varietur" getekend te zijn door partijen en de notaris, gehecht is gebleven aan een akte verleden voor notaris Glorie te Zwijndrecht op zevenentwintig november negentienhonderd negentig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De echtgenoten Vanderbruggen - Van Waeyenberghe, beiden voormeld, verklaren eigenaar te zijn van de grond van voorschreven goed, ingevolge aankoop aan Mevrouw Verkindere Monica, zonder beroep, echtgenote van de Heer Vercruyssen Hubert, gepensioneerde, te Dilbeek, bij akte verleden voor ondergetekende notaris De Rop te Maldegem, met tussenkomst van notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht, op zes februari tweeduizend en vier, waarvan het afschrift overgeschreven werd op het tweede hypotheekkantoor te Gent op tien maart daarna, onder: 68-T-10/03/2004-02642.

Voornoemde Mevrouw Verkindere Monica, verkreeg voorschreven onroerend goed, onder grotere oppervlakte en met nog andere onroerende goederen, samen met haar broer, de Heer Verkindere Marc, bediende, ongehuwd, wonende te Maldegem, elk van hen voor de onverdeelde helft in naakte eigendom, bij schenking door hun moeder, zijnde: Mevrouw Tytgadt Diana, zonder beroep, weduwe van wijlen de Heer Verkindere Victor, wonende te Maldegem, ingevolge akte verleden voor notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht, op zevenentwintig november negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twaalf december negentienhonderd negentig, boek 4940, nummer 6. In zelfde voormelde akte heeft voornoemde Mevrouw Tytgadt Diana zich het levenslang vruchtgebruik voorbehouden.

Voornoemde Mevrouw Verkindere Monica bekwam de geheelheid naakte eigendom van voorschreven onroerend goed, om haar onder andere te zijn toebedeeld, bij de akte verdeling tussen haar en haar broer, voornoemde Heer Verkindere Marc, verleden voor

notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht, op zeventwintig november negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twaalf december negentienhonderd negentig, boek 4893, nummer 28.

Voornoemde Mevrouw Tytgadt Diana, is overleden te Damme op één mei tweeduizend en drie en zodoende is haar vruchtgebruik opgehouden te bestaan en bekam voornoemde Mevrouw Verkindere de volle eigendom van het bij deze verkochte onroerend goed.

VERBINTENIS

Dit uiteengezet zijnde verzoeken de comparanten ons het volgende authentiek vast te leggen:

de bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, verbindt er zich toe op voormelde grond een appartementsgebouw op te richten dat volledig dient te zijn afgewerkt vijfhonderd (500) werkdagen vanaf de aanvang der werken, zijnde zeven januari tweeduizend en zes, bij gebreke waarvan de bouwheer een schadevergoeding zal verschuldigd zijn van twaalf euro vijftig eurocent (12,50 €) per werkdag vertraging aan de respectievelijke kopers van particulieren.

II. TOELATING TOT BOUWEN EN VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Met het oog op het oprichten van een appartementsgebouw, genaamd Residentie "QUIRINGH", door de bouwheer, verklaart de grondeigenaar toelating te geven aan de bouwheer, die aanvaardt, om te bouwen op het hiervoor beschreven onroerend goed, onder de hierna vermelde voorwaarden:

De grondeigenaar verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken in voordeel van de bouwheer, die verklaart te aanvaarden, aan het recht van natrekking haar toebehorende ingevolge de artikels 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bouwheer ingevolge voormelde verzaking aan het recht van natrekking, volle eigenaar zal zijn van de gebouwen, beplantingen en werken opgericht of nog op te richten op zijn uitsluitende kosten op voorschreven onroerend goed.

Al de taksen en belastingen waartoe gezegde gebouwen of de oprichting ervan kunnen aanleiding geven, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de gebouwen.

Er is uitdrukkelijk gesteld dat de bouwheer van het stedenbouwkundig- en bouwkundig dossier zijn eigen aangelegenheid zal maken, ten volle ontlasting van de grondeigenaars, die daaromtrent geen enkele verbintenis aangaan en om generlei reden kunnen aangesproken worden, gezien zij volledig vreemd blijven aan dit dossier.

De toelating tot bouwen betekent in de geest der partijen geenszins een verpachting van de grond, en mag evenmin beschouwd worden als eenvoudige tijdelijke concessie.

De bouwheer zal het recht hebben, in later te verlijden akten, een deel van dit 'recht tot bouwen' over te dragen aan een derde, zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid van de grondeigenaars, doch enkel ten titel van praktische fiscale en juridische verkoopprocedure van een eenheid in de gebouwen.

Ingeval van bouwwerken, veranderingswerken of afbraak van de eventueel bestaande gebouwen zal de bouwheer zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtiging van de bevoegde overheden vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegen de eigenaars, die daaromtrent niets verzekeren. Hij zal met de aanpalende eigenaars moeten overeenkomen over de bebouwde en de

onbebouwde oppervlakte en de grenzen van het goed.

BODEMSANERINGSDECREET

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.
2. Voormeld kadastraal perceel heeft het voorwerp uitgemaakt van één bodemattest, afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, te Mechelen op drieëntwintig december tweeduizend en drie, bevattende navolgende vermeldingen:

“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, paragraaf 1, van het Bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten”.

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de toekomstige eigenaars de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de comparanten.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De echtgenoten Vanderbruggen Eric - Van Waeyenberghe Erna, voornoemd, verklaren hierbij aan te stellen als lasthebber:

Mejuffrouw VAN LANDSCHOOT An Rita André, bediende, geboren te Brugge op eenentwintig januari negentienhonderd tweeënzeventig, ongehuwd, wonend te 9990 Maldegem, Nieuwhofdreef 16

aan wie zij gelastten om in hun naam en voor hun rekening alle verkoopakten van de privatieven hiervoor beschreven, te ondertekenen, koopsommen en alle bijhorigheden te ontvangen en daarvan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling, het nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2, § 9 en 577-3, en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en aan aantal gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeltheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- 5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een volstreckte meerderheid van stemmen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De bouwheer verklaart dat bij de oprichting van de residentie "QUIRINGH" werken zullen uitgevoerd worden die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftiengint januari tweeduizend één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvoor een postinterventiedossier moet opgemaakt worden.

De bouwheer verklaart dat dergelijk postinterventiedossier zal worden opgemaakt en verbindt er zich toe het dossier neer te leggen bij de syndicus van het gebouw van zodra deze benoemd is.

De syndicus staat in voor de bewaring van het postinterventiedossier. Elke nieuwe eigenaar van een kavel in voormelde residentie of elke persoon die als opdrachtgever van latere werken in het gebouw mag optreden, inzonderheid een huurder, kan bij de syndicus

kennis nemen van het postinterventiedossier en op eigen kosten een afschrift verkrijgen.

INFORMATIEPLICHT STEDENBOUWWET

De bouwpromotor verklaart dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht.

Bovendien werd de aandacht gevestigd op de inhoud van artikel 99 van de Stedenbouwwet luidende als volgt:

Art. 99. § 1. *Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

- 1° bouwen, op grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;*
- 2° ontbossen in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990, van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;*
- 3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van een bos in de zin van art. 3, § 1 van het Bosdecreet van 13 juni 1990;*
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;*
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*
 - a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;*
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;*
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;*
 - d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;*
- 6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;*
- 7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*
- 8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;*
- 9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.*

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die

betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw zoals:

1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid 5°, C is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen. op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De bouwheer verklaart dat:

- De bouwplannen van de op te richten gebouwen werden opgemaakt op dertien februari tweeduizend en vijf, door “Architectenbureau J. Koteren - J. Debrabandere”, te 8900 Nieper, Vandenpeereboomplein 47 en te 8830 Hooglede, Kleine Noordstraat 68.
- Dat deze bouwplannen werden goedgekeurd en een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Maldegem op dertig juni tweeduizend en vijf (Referte van de gemeente 12020 - Dossiernummer stedenbouw 8.00/43010/4357.3)

PLANNEN

Vervolgens hebben de comparanten neergelegd in handen van ondergetekende notaris om gehecht te worden aan deze akte na door haar voor “ne varietur” getekend te zijn geworden, navermelde bouwplannen, welke zij verklaren gelijkvormig te zijn aan deze neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Dienst van Stedenbouw, tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

AANGERECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. de plannen van de gebouwen, namelijk:
 - Plan, genummerd “blad 1/8”, bevattende “Inplantingsplan, liggingsplan en omgevingsplan Terreinprofielen voor en na de werken”
 - Plan, genummerd “blad 2/8”, bevattende “Kelder”
 - Plan, genummerd “blad 3/8”, bevattende “Gelijkvloers”

- Plan, genummerd “blad 4/8”, bevattende “1° Verdieping”
- Plan, genummerd “blad 5/8”, bevattende “2° Verdieping”
- Plan, genummerd “blad 6/8”, bevattende “dakverdieping”
- Plan, genummerd “blad 7/8”, bevattende “Voor- en achtergevel”
- Plan, genummerd “blad 8/8”, bevattende “Doorsledes”

2. de stedenbouwkundige vergunning, hiervoor gemeld.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die voortspuiten uit de titels van eigendom van de comparanten of hun rechtsvoorgangers. Zijn eveneens tegenwerpelijk, de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw; door deze akte van splitsing wordt immers overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom. Aldus zullen de eventuele erfdiensbaarheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf heden.

Dergelijke erfdiensbaarheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde bestemming van de huisvader, vastgesteld in de artikelen zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge een overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval:

- voor de erfdiensbaarheid van uitzicht: rechtstreeks of zijdelings uitzicht.
- voor het gemeenschappelijke huisvuil en waterleidingen, riolen, kokers, leidingen voor gas, elektriciteit en Tv-distributie.
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels.

En in het algemeen, voor al de gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de privatieve delen onderling, of tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen, ofwel - deze aangeduid op de plannen, ofwel deze ontstaan bij de uitvoering ervan en die gevestigd zijn door de plaatselijke gebruiken.

De toekomstige verkrijgers van een privaat deel worden gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar dit alles op eigen kosten en gevaar, zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

OVERGANGSBEPALINGEN

Als overgangsbepaling en teneinde de harmonieuze vestiging der organen van mede-eigendom te verzekeren, wordt bepaald dat:

- de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de comparant, bouwheer, zodra de privatieve elementen waaraan tenminste vijftieng procent in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw verbonden is, het voorwerp hebben uitgemaakt van een voorlopige oplevering of een ingenottreding door de comparanten, of door de door hen aangeduide syndicus, welke de agenda zullen vaststellen;
- de eerste syndicus door voormelde vennootschap volgens de gebruikelijke voorwaarden, zal worden gekozen tot aan de datum van de eerste vergadering;
- de eventueel door comparanten onderschreven verzekeringspolissen zullen worden behouden tot hun einde.

- de syndicus de persoon of de vennootschap zal aanduiden die belast is met het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Dit uiteengezet zijnde, hebben de comparanten ons verzocht in authentieke vorm akte te geven van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die samen de statuten van het gebouw vormen, alsook het reglement van orde.

TITEL I – BASISAKTE

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam “Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie “QUIRINGH” met haar zetel in het gebouw te 9990 Maldegem, Kanunnik Andrieslaan 2,. De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0877.908.297. 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 delen.

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.

2. Aanduiding en verdeling van het goed - onder het statuut van mede-eigendom en ongedwongen onverdeeldheid plaatsen

Op het hierboven beschreven goed zal een gebouw worden opgericht omfattende verschillende privatieve kavels waaronder een ondergrondse verdieping (kelder), een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping en een dakverdieping dat residentie “QUIRINGH” zal genoemd worden.

Comparanten verklaren dit goed onder het statuut van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te willen plaatsen overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en van twee juni tweeduizend en tien, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en aldus de juridische verdeling van het eigendom bewerkend, zodanig dat het goed zal verdeeld zijn op basis van de plannen en het proces-verbaal waarvan hierboven sprake:

- enerzijds in privatieve gedeelten, “appartement”, “autostandplaats”, “autobox”, “berging”, “handelsruimte”, “tuin” of “privatief kavel” genoemd, die elk een privaatief kavel vormen en het exclusief eigendom van elke eigenaar zullen zijn.
- anderzijds in gemeenschappelijke gedeelten die het gemeenschappelijk en ondeelbaar eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen worden verdeeld in duizend/onverdeelde duizendsten (1.000/1.000sten) die niet zullen beperkt zijn en als ondeelbare aanhorigheden zullen verbonden zijn aan de privatieve gedeelten overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 9 alinea 2 van het Burgerlijke Wetboek.

Door deze verklaring worden private kavels gevormd die juridisch onderscheiden goederen vormen en het voorwerp kunnen uitmaken van zakelijke rechten, overgang onder de levenden of wegens overlijden en van alle andere contracten. Elk van deze kavels omvat een gedeelte in privatieve en exclusieve eigendom gevormd door dit eigenlijk privaatief kavel, alsook een niet gelokaliseerd aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten in toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg zal elke privatieve kavel een juridische eenheid in hoofde van de eigenaar ervan vormen die een ondeelbaar geheel vormt met als ondeelbare aanhorigheid het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, dat daaraan verbonden is.

Daaruit volgt dat elke minnelijke of gerechtelijke vervreemding of elke vestiging van zakelijke rechten die een privaatief kavel bezwaren niet alleen vervreemding of belasting zal vormen van de privatieve eigendom maar ook van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat daaraan onafscheidbaar is verbonden.

Comparanten verklaren ons dat uit de plannen neergelegd in bijlage blijkt dat:

3. Gedetailleerde beschrijving van het goed

a) Algemeenheden

Dit goed omvat een te bouwen appartementsgebouw bestaande uit:

- een ondergrondse verdieping of kelderverdieping omvattende: twaalf autoboxen, tien autostandplaatsen, drieëntwintig bergingen, twee fietsbergingen, twee vuilnisbergingen, zes sassen, zes tellers (telkens drie voor elektriciteit en drie voor water en gas), technische ruimten voor de drie liftkokers, drie traphallen en drie trappen naar de gelijkvloerse verdieping en inrijpoort;
- een gelijkvloerse verdieping omvattende zes appartementen en/of handelsruimten of waarvan vijf voorzien van een terras en tuin achteraan, drie inkomsten, technische ruimten voor de drie liftkokers, drie traphallen en drie trappen naar de ondergrondse of kelderverdieping en de eerste verdieping, drie sassen met brievenbussen en oprit naar de ondergrondse of kelder verdieping;
- een eerste verdieping omvattende zes appartementen allen voorzien van een terras voor- en achteraan, technische ruimten voor de drie liftkokers, drie traphallen en drie trappen naar de gelijkvloerse verdieping en de tweede verdieping en drie sassen;
- een tweede verdieping omvattende zes appartementen allen voorzien van een terras vooraan en waarvan vier voorzien van een balkon achteraan, technische ruimten voor de drie liftkokers, drie traphallen en drie trappen naar de eerste verdieping en de dakverdieping en drie sassen;
- een dakverdieping omvattende vier appartementen allen voorzien van een terras vooraan, technische ruimten voor de drie liftkokers, drie traphallen en drie trappen naar de tweede verdieping, drie sassen en twee bergingen.

b) Bepaling der privatieve gedeelten

De privatieve gedeelten van het gebouw opgericht op de zones bestemd voor het bouwwerk worden hieronder bepaald. Hun beschrijving is gebaseerd op bijgevoegde plannen.

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die betrekking hebben op elk privaatief gedeelte, worden eveneens verdeeld zoals hierna onder 4 vermeld.

De volledige grondoppervlakte maakt deel uit van de gemene delen.

De tuin of groenmassief achter de privatieven van het gebouw op het gelijkvloers behoort toe aan de eigenaars van de privatieven wiens lokalen uitgeven op de tuin.

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de tuin vallen aldus uitsluitend ten laste van de eigenaars van de respectievelijke privatieven op het

gelijkvloers in evenredigheid van hun duizendsten, het uitzicht wordt bepaald door de bouwheer.

De specifieke beschrijving van het appartementsgebouw zoals op voormelde plannen aangeduid, omvat:

I. Gemeenschappelijke delen

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer, de grond, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve delen van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerplaten van de verschillende verdiepingen, de terrassen en balkons, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, riolering en andere, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de privatieven, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieven dienen, de volledige dakconstructie met inbegrip van de schouwen, uitlaatpijpen van de luchtkokers en verluchtingssystemen, goten, regenwaterafvoerpijpen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deurportalen en voorhallen, de trappen naar de privatieven, de plaatsen voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor videofoon: bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten de privatieven), de veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en de trapportalen, de gemeenschappelijke bergruimtes, en alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zijn volgens de wet en het gebruik.

- a) In het bijzonder zullen volgende zaken, zo die er zijn, gemeenschappelijk zijn:*
toegangen, inkomdeuren, sassen met of zonder brievenbussen, bellen en videofoon, tussendeuren, hallen, trappen, liften, liftkokers, brandhaspels op alle verdiepingen, leidingkokers en verluchtingkokers, gangen en bordessen, technische ruimten, fietsenbergingen, vuilnisbergingen;
- b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen wordt verder in deze akte nog vermeld.*

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiervoor vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Op bepaalde gemeenschappelijke delen, wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- terrassen en balkons met borstweringen, leuning en traliewerk
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall.

Balkons en terrassen

De terrassen alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar in de beschrijving van de private delen in de basisakte wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van de terrassen en balkons en niet het eigendomsrecht.

De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutels) van de gemeenschappelijke zaken zijn hierna vermeld onder artikel 42.

Exclusieve gebruikersrechten

De terrassen en de balkons maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het uitsluitend gebruiksrecht van de terrassen en balkons zal evenwel toebehoren aan de eigenaars van de privatieven wiens lokalen uitgeven op deze terrassen en balkons.

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de vloerbedekking van de terrassen en de balkons blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben.

Alle andere kosten, inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid en de balustraden blijven ten laste van de collectiviteit, in dezelfde mate als alle andere kosten betreffende daken, en behoudens verhaal in geval van misbruik van recht. De eigenaars en de gebruikers van de privatieven mogen geen enkele vormverandering of beschadiging van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen de gebruiksprioriteit beschikken.

II. De privatieve kavels

Het wordt samengesteld uit volgende privatieve kavels:

HET GEBOUW

A. De ondergrondse of kelderverdieping

a) de gemeenschappelijke delen:

- drie tellerruimten met deur voor elektriciteit
- drie tellerruimten met deur voor water en gas
- twee vuilnisbergingen
- twee fietsbergingen
- twee sifonputten
- twee pompen
- zes sassen
- drie liftkokers
- drie traphallen met trap naar gelijkvloers
- manoeuvreerruimte voor auto's
- inrijpoort
- fietsenberging

b) de privatieve delen:

twalf AUTOBOXEN respectievelijk genummerd 1 tot en met 12, elk omvattend:

- *In privatieve en uitsluitende eigendom:* de eigenlijke box voor een voertuig en de poort;
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de zeven/duizendsten (7/1,000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

tien AUTOSTANDPLAATSEN respectievelijk genummerd 1 tot en met 10, elk omvattend:

- *In privatieve en uitsluitende eigendom:* de eigenlijke autostandplaats voor een voertuig;
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vijf/duizendsten (5/1,000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

drieëntwintig BERGINGEN respectievelijk genummerd 1 tot en met 23, elk

omvattend:

- *In privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke berging en de deur;
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de één/duizendste (1/1,000ste) in de gemene delen waaronder de grond;

FIETSENBERGING, aan de fietsenberging zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan bepaalde appartementen zoals vermeld in de respectievelijke aankoopakte.

B. Het gelijkvloers

a) de gemeenschappelijke delen:

drie inkomhallen naar appartementen met inkomdeur en tussendeur, brievenbussen, tellers, drie traphallen met trap naar eerste verdieping en trap naar kelder of ondergrondse verdieping, drie sassen, drie liftkokers met lift, oprit naar de ondergrondse of kelderverdieping, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b) de privatieve delen:

zes ruimten volgens plan bestemd voor APPARTEMENT of HANDELSRUIMTE respectievelijk genummerd als volgt:

- “APP.1” (uiterst rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/0-06, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: handelsruimte (geen tuin)
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de tweeëntwintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.2” (uiterst rechts en achter voorschreven “APP.1”) - met respectievelijk huisnummer 2/0-05, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stort- en ligbad en twee lavabo's, één slaapkamer, keuken en leefruimte, de tuin en het privaat gebruik van het terras
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de achtendertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP. 3” (tweede van rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/0-04, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stort- en ligbad en één lavabo, één slaapkamer, keuken en leefruimte, de tuin en het privaat gebruik van het terras
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de negenendertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP. 4” (midden, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/0-03, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stort- en ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, de tuin en het privaat gebruik van het terras
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de zevenenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP. 5” (tweede van links, gezien van op de straat) - met respectievelijk

huisnummer 2/0-02, omvattend:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stort- en ligbad en één lavabo, één slaapkamer, keuken en leefruimte, de tuin en het privaatief gebruik van het terras
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de negenendertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP. 6” (uiterst links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/0-01, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stort- en ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken, leefruimte, de tuin en het privaatief gebruik van het terras
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de drieënvijftig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerkingen gelijkvloers

- A. De ruimten van het gelijkvloers mogen een andere bestemming krijgen dan de huidige, zo daartoe alle vereiste vergunningen zijn verkregen, zo deze noodzakelijk zijn, met uitsluiting wat hierna nog vermeld wordt in het reglement van inwendige orde.
- B. De kosten, zonder uitzondering noch voorbehoud, met betrekking tot de lift en de andere gemeenschappelijke kosten worden omgedeeld in verhouding tot de duizendsten hierboven bepaald.

(Rechtzetting ingevolge wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op eenentwintig september tweeduizend en zes.

C. De eerste verdieping

a) de gemeenschappelijke delen:

drie traphallen met trap naar tweede verdieping en trap naar kelder of ondergrondse verdieping, drie sassen, drie liftkokers met lift, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik

b) de privatieve delen:

zes ruimten volgens plan bestemd voor APPARTEMENT respectievelijk genummerd als volgt:

- “APP.7” (uiterst rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/1-06, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: de vierenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.8” (tweede van rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/1-05, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, berging, WC met berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het

- terras vooraan en achteraan
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de eenenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
 - “APP.9” (derde van rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/1-04, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de drieënveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
 - “APP.10” (derde van links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/1-03, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vierenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
 - “APP.11” (tweede van links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/1-02, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vierenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
 - “APP.12” (uiterst links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/1-01, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

D. De tweede verdieping

a) de gemeenschappelijke delen:

drie traphallen met trap naar dakverdieping en trap naar eerste verdieping, drie sassen, drie liftkokers met lift, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b) de privatieve delen:

zes ruimten volgens plan bestemd voor APPARTEMENT respectievelijk genummerd als volgt:

- “APP.13” (uiterst rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/2-06, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stortbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras

vooraan

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de drieëndertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.14” (tweede van rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/2-05, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en het balkon achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de drieëndertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.15” (derde van rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/2-04, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en het balkon achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de drieëndertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.16” (derde van links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/2-03, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en het balkon achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vijfendertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.17” (tweede van links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/2-02, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met ligbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan en het balkon achteraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vierendertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.18” (uiterst links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/2-01, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stortbad en twee lavabo's, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaatief gebruik van het terras vooraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de drieëndertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

E. De dakverdieping

a) de gemeenschappelijke delen:

drie traphallen met trap naar tweede verdieping, drie sassen, drie liftkokers met lift, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b) de privatieve delen:

vier identieke ruimten volgens plan bestemd voor APPARTEMENT respectievelijk genummerd als volgt:

- “APP.19” (uiterst rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/3-05, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* berging in de traphall, inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stortbad en één lavabo, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaat gebruik van het terras vooraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.20” (tweede van rechts, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/3-04, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stortbad en één lavabo, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaat gebruik van het terras vooraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de zevenentwintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.21” (tweede van links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/3-02, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stortbad en één lavabo, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaat gebruik van het terras vooraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de zevenentwintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
- “APP.22” (uiterst links, gezien van op de straat) - met respectievelijk huisnummer 2/3-01, omvattend:
 - *in privatieve en uitsluitende eigendom:* berging in de traphall, inkom, berging, WC met handlavabo, badkamer met stortbad en één lavabo, twee slaapkamers, keuken en leefruimte, het privaat gebruik van het terras vooraan
 - *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* de vierenveertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

4. Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden

De algemene delen worden aan de onderscheiden privaat kavels verbonden in volgende verhouding en worden uitgedrukt in duizendsten, hetzij samen duizend/duizendsten (1.000/1.000sten).

HET GEBOUW

A. Ondergrondse of kelderverdieping

- twaalf autoboxen, genummerd van 1 tot 12: zeven/duizendsten (7/1000sten) elk, hetzij in totaal: vierentachtig/duizendsten (84/1000sten)
- tien autostandplaatsen, genummerd van 1 tot 10: vijf/duizendsten (5/1000sten) elk, hetzij in totaal: vijftig/duizendsten (50/1000sten)
- drieëntwintig bergingen, genummerd van 1 tot 23: één/duizendste (1/1000ste) elk, hetzij in totaal: drieëntwintig/duizendsten (23/1000sten).

B. Gelijkvloers

zes appartementen en/of handelsruimten, genummerd “APP.1” tot en met “APP.6”:

appartement 1: tweeëntwintig /duizendsten	(22/1000sten)
appartement 2: achtendertig /duizendsten	(38/1000sten)
appartement 3: negenendertig/duizendsten	(39/1000sten)
appartement 4: zevenenveertig/duizendsten	(47/1000sten)
appartement 5: negenendertig/duizendsten	(39/1000sten)
appartement 6: drieënvijftig/duizendsten	(53/1000sten)
hetzij in totaal: tweehonderd achtendertig/duizendsten	(238/1000sten)

C. Eerste verdieping

zes appartementen, genummerd “APP.7” tot en met “APP.12”:

appartement 7: viereenveertig /duizendsten	(44/1000sten)
appartement 8: eenenveertig /duizendsten	(41/1000sten)
appartement 9: drieënveertig/duizendsten	(43/1000sten)
appartement 10: viereenveertig/duizendsten	(44/1000sten)
appartement 11: viereenveertig/duizendsten	(44/1000sten)
appartement 12: vijfeneertig/duizendsten	(45/1000sten)
hetzij in totaal: tweehonderd en eenenzestig/duizendsten	(261/1000sten)

D. Tweede verdieping

zes appartementen, genummerd “APP.13” tot en met “APP.18”:

appartement 13: drieëndertig /duizendsten	(33/1000sten)
appartement 14: drieëndertig /duizendsten	(33/1000sten)
appartement 15: drieëndertig/duizendsten	(33/1000sten)
appartement 16: vijfendertig/duizendsten	(35/1000sten)
appartement 17: vierendertig/duizendsten	(34/1000sten)
appartement 18: drieëndertig/duizendsten	(33/1000sten)
hetzij in totaal: tweehonderd en een/duizendsten	(201/1000sten)

E. Dakverdieping

vier identieke appartementen, genummerd “APP.19” tot en met “APP.22”:

appartement 19: vijfeneertig /duizendsten	(45/1000sten)
appartement 20: zevenentwintig /duizendsten	(27/1000sten)
appartement 21: zevenentwintig/duizendsten	(27/1000sten)
appartement 22: viereenveertig/duizendsten	(44/1000sten)
hetzij in totaal: honderd drieënveertig/duizendsten	(143/1000sten)

Totaal: duizend/duizendsten 1000/1000

Er zal een kern van mede-eigendom bestaan betreffende de gemeenschappelijke gedeelten waarin alle privaatieve kavels gerechtigd zijn.

5. Gemene muur

De bouwheer behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, desgevallend in de toekomst te betalen door de personen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De bouwheer heeft het recht alleen over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de appartementen en/of handelsruimten en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de bouwheer teneinde desgevallend mede

in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te tekenen. Dit voorbehoud van muurgemeenschap kan voor de bouwheer noch de verplichting opleggen bij te dragen in het onderhoud, bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren, noch om het even welke verantwoordelijkheid mee brengen.

6. Eventuele wijziging aan de plannen

Comparanten, al dan niet vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren tot hun uitsluitend voordeel het recht voor te behouden:

- één of meerdere lokalen van een privaat kavel over te dragen naar een ander en, over het algemeen, de ligging van de niet overgedragen kavels, zoals deze is vastgelegd op aangehechte plannen, te wijzigen.
- een wand te verplaatsen om de binnenindeling van de privaatieve lokalen te wijzigen.
- twee of meerdere privaatieve lokalen samen te voegen.
- bepaalde privaatieve gedeelten die geen wanden of muren bevatten hiervan te voorzien of muren en wanden te verwijderen om ze aldus een andere bestemming te kunnen geven.

De door te voeren wijzigingen mogen op geen enkele wijze de structuur en stevigheid van het gebouw in het gedrang brengen.

Daarenboven, indien de stevigheid of de goede werking van het gebouw dit vereisen, mogen de comparanten te allen tijde, tijdens de periode van de bouw, alle wijzigingen aanbrengen die zij nodig of nuttig achten, zowel aan de niet-verkochte privaatieve elementen als aan deze die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik, op voorwaarde dat deze de respectievelijke waarde van de kavels niet wijzigen.

Deze wijzigingen mogen het totale bedrag der duizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten noch het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten bestemd voor de privaatieve gedeelten wijzigen. Geen enkele wijziging mag als gevolg hebben dat de waarde van de verkochte goederen wordt gewijzigd. Indien deze wijzigingen als gevolg zouden hebben dat de waarde van een of meerdere kavels die nog aan de comparanten toebehoren zou gewijzigd worden, dan zal het eensluidend akkoord van de mede-eigenaars vereist zijn, onverminderd de wijziging der aandelen in de lasten voor de goederen die aan de verkoper(s) blijven toebehoren en aangenomen met de in artikel 29 van de statuten voorziene meerderheid.

Voor het geval deze aandelen in de gemeenschappelijke delen, aan ieder privaatief 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 privaatieve 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.

7. Mandaat

Comparanten zijn gemachtigd alleen de akten te ondertekenen die zouden worden opgemaakt in uitvoering van de rechten die zij zich hebben voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven bepalingen.

Indien de tussenkomst van de mede-eigenaars van het goed echter nodig is, dan dienen deze hun medewerking aan deze akten gratis en op zijn eerste verzoek te verlenen. De syndicus kan hiertoe de vereniging der mede-eigenaars geldig vertegenwoordigen voor de uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering zonder dat zij voor de bevoegde hypotheekbewaarder hun machten moet verantwoorden.

In de mate van het nodige geven de mede-eigenaars nu reeds onherroepelijk mandaat aan

de comparanten om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten; dit mandaat moet in de akte van overdracht bevestigd worden.

TITEL II. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 - Definitie en draagwijdte

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek worden de bepalingen die van toepassing zijn op het gebouw en die alles regelen betreffende de beschrijving der rechten en verplichtingen van elke mede-eigenaar aangaande de privatieve gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten, de criteria en wijze van berekening van de verdeling der lasten, de regels betreffende de wijze van aanstelling van een syndicus, de omvang van zijn machten en de duur van zijn mandaat alsook, op algemene wijze, alles wat verband houdt met de bewaring, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het gebouw als volgt vastgesteld.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die daaruit kunnen voortvloeien, zijn van toepassing op alle eigenaars of houders van huidige of toekomstige zakelijke en persoonlijke rechten; bijgevolg zijn zij onveranderlijk en kunnen zij slechts worden gewijzigd mits naleving der meerderheden voorzien in artikel 29. i) der statuten; zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegde hypotheekkantoor, onverminderd artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke wijziging van de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom dient het voorwerp uit te maken van een notariële akte die dient overgeschreven te worden. Deze bepalingen kunnen ook worden tegengesteld door diegenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw.

Artikel 2 - Definitie van het reglement van orde

Daarenboven wordt een reglement van orde vastgesteld, dat zal gelden onder partijen en hun rechthebbenden te welke titel ook, betreffende het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement kan worden gewijzigd volgens de daarin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen moeten door de personen die hun rechten van eigendom en genot overdragen, worden opgelegd aan hun contractanten of aan de bewoners, onverminderd artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 - Statuten van het gebouw

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw die alle huidige of toekomstige houders van rechten in de mede-eigendom alsook hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden te welke titel ook verbinden, onverminderd de rechtsvorderingen waarnaar wordt verwezen in artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK II: GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Artikel 4 - Verdeling van het gebouw in gemeenschappelijke en privatieve gedeelten

Het gebouw omvat enerzijds gemeenschappelijke gedeelten waarvan het eigendom volgens de wet, het gebruik of de bepalingen van de statuten en de contracten van onderneming of verkoop, of bij beslissing van de algemene vergadering onverdeeld toebehoort aan alle eigenaars, elk voor een aandeel en, anderzijds, privatieve gedeelten waarvan elk der mede-

eigenaars het privaatief eigendom en uitsluitend gebruik heeft.

De privaatieve gedeelten worden “appartement”, “handelsruimte”, “berging”, “autobox” of “autostandplaats”, “tuin” in het algemeen “privaatief kavel” genoemd.

Artikel 5 - Berekeningswijze van het aandeel in mede-eigendom

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan elk privaatief kavel worden bepaald in punt 4 van hoofdstuk 1, hiervoor.

De gemeenschappelijke gedeelten worden onder de verschillende privaatieve kavels verdeeld in duizend/duizendsten (1000/1000sten), naar verhouding van hun respectievelijke waarde.

Om deze waarde te bepalen, zonder dat met name rekening dient gehouden te worden met de materialen die voor de afwerking of de verfraaiing van het gebouw werden gebruikt of de wijzigingen die werden aangebracht in de omgeving van het gebouw, werd als referentie de waarde genomen van een goed dat uitgerust is om een normale bewoonbaarheid te waarborgen (constructiewaarde).

Deze constructiewaarde is onafhankelijk van de verkoopwaarde van de kavels.

Er wordt formeel bepaald dat, ongeacht de latere wijzigingen die de respectievelijke waarden van de privaatieve kavels ondergaan, met name ten gevolge wijzigingen of verbouwingen die plaatsvinden in enig deel van het gebouw, of ten gevolge enige andere omstandigheden, de verdeling die duizendsten toewijst, als vastgesteld in de basisakte, slechts kan worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid der stemmen van alle mede-eigenaars (behoudens de uitzondering zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek, artikel 577-7 §3), onverminderd het tijdelijk aan comparanten voorbehouden recht om de basisakte te wijzigen.

De nieuwe verdeling der duizendsten onder de gewijzigde gedeelten zal worden vastgesteld bij authentieke akte voor een notaris door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid gekozen. De vergadering mag een bij volstreekte meerderheid te kiezen architect raadplegen.

Elke mede-eigenaar beschikt over het recht aan de vrederechter te vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te verbeteren indien deze verdeling onjuist werd berekend of indien deze onjuist is geworden tengevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Onverminderd het hierna bepaalde voor de lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd of betaalbaar zijn in geval van wijziging van de verdeling der aandelen van mede-eigendom.

Artikel 6 - Gemeenschappelijke gedeelten

De gemeenschappelijke gedeelten zijn onderverdeeld in aandelen die aan de privaatieve kavels worden toegekend volgens een verdelingswijze die hierboven in de artikelen 4 en 5 wordt beschreven.

Deze verdeling zal onherroepelijk door allen als definitief worden aanvaard, ongeacht de wijzigingen die aan de privaatieve gedeelten worden aangebracht ter verbetering, verfraaiing of anderszins, behoudens het hierboven vermelde en onder voorbehoud van eenparigheid der stemmen van alle mede-eigenaars en hun recht om in rechte op te treden.

Gezien hun ondeelbaarheid en bestemming kunnen de gemeenschappelijke gedeelten nooit het voorwerp uitmaken van een verdeling of veiling, behoudens echter in geval van totale vernietiging van het gebouw als uitgelegd in het hoofdstuk ‘Verzekeringen’.

De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw worden hierna beschreven.

Het voorwerp van dit artikel is de elementen van het verdeelde goed te bepalen die als

gemeenschappelijk moeten worden beschouwd.

Worden als gemeenschappelijk beschouwd, de gedeelten van het gebouw of van de grond, bestemd voor gebruik door alle mede-eigenaars of enkele onder hen.

1. *Grond*

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de bebouwde grond waarop het bouwwerk is opgericht, het gedeelte van de grond, dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond.

De bebouwde grond wordt vertegenwoordigd door het vlak waarop de kelder van het verdeelde bouwwerk rust; de ondergrond door de ruimte die in de diepte onder genoemde oppervlakte is gelegen.

Het gehele bebouwde of onbebouwde perceel wordt als gemeenschappelijk beschouwd, behoudens andersluidende overeenkomst.

2. *Onbebouwde ondergrond*

Het ondergronds terrein is gemeenschappelijk. Dit is ook het geval voor de ondergrond die zich onder de privaatieve kelder van het in stukken verdeelde bouwwerk bevindt. Dit is eveneens het geval voor het terrein dat zich onder de terrassen van het gelijkvloers bevindt.

3. *Zware muren*

Men noemt zware muren hetgeen zijn fundering heeft in de grond zodanig dat indien het vernietigd wordt, het gebouw niet langer in zijn geheel zou zijn.

4. *Binnenmuren die de privaatieve kavels scheiden*

Veronderstellen wij het geval van een muur die twee kavels scheidt en die geen zware muur is: dergelijke muur is een zuivere gemene muur omdat hij slechts kan dienen voor het exclusief gebruik van de twee privaatieve kavels die hij scheidt.

Dezelfde oplossing moet worden aangenomen voor de wand die twee privaatieve terrassen scheidt en die als gemene muur moet worden beschouwd.

5. *Buitenmuren die privaatieve lokalen en gemene lokalen scheiden*

De muur die een privaatief kavel scheidt van gemeenschappelijke lokalen van het bouwwerk moet als gemene muur worden beschouwd.

6. *Binnenmuren van een privaatief kavel*

De muren die de verschillende plaatsen van een privaatief kavel scheiden zijn privaatief in de mate dat zij niet dienen ter ondersteuning van het gebouw.

7. *Afsluitingsmuren*

De muren die de koeren en tuinen omringen, afsluitingsmuren genoemd, zijn gemeen. Men dient hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol hebben daarmee gelijk te stellen.

Indien de koeren en tuinen privaatief zijn, dan blijven de afsluitingen ervan echter in mede-eigendom wanneer zij bestemd zijn om het geheel van het gebouw af te bakenen. Zij zijn gemeen indien zij verschillende privaatieve kavels scheiden.

8. *Muren (bekleding en bepleistering)*

De bekleding en bepleistering der gemene muren, binnenin de privaatieve lokalen, zijn privaatief; buiten zijn zij gemeen.

9. *Plafonds en vloeren - Ruwbouw*

De ruwbouw der vloeren en plafonds is een gemeen element.

10. Plafonds en vloeren - Bekleding en bepleistering

De bekleding en bepleistering der gemene plafonds en van de gemene vloeren, parketten of tegels, zijn een gemeen element in de mate dat zij geen privaatief element betreffen.

11. Schouwen

De bekistingen, leidingen en schouwhoofden zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Het karakter van privaatief eigendom wordt gegeven aan de bekistingen en delen der leidingen die zich bevinden binnenin het privaatief kavel dat zij exclusief bedienen.

12. Dak

Het dak is een gemeen element. Het omvat het geraamte, de bereping en de bekleding. De goten en afvoerleidingen voor regenwater maken er integraal deel van uit. De toegang tot het dak is verboden.

13. Gevels

De gevel is een zware muur en bijgevolg een gemeen element.

Met de gevel moet worden gelijkgesteld de decoratie die uitstekende versieringen omvat, bijvoorbeeld de kroonlijsten, goten, afvoerleidingen voor regenwater, de raamdorpels, de balkons en terrassen met hun aanhorigheden.

14. Vensters

De vensters en vensterdeuren met hun lijsten, de ruiten, luiken en blinden zijn privaatieve elementen. De vervanging van vensters, vensterdeuren, lijsten en ruiten, luiken en blinden vormen privaatieve lasten voor elk privaatief kavel.

Teneinde echter een perfecte harmonie voor het gebouw te verzekeren:

- worden schilderwerken aan de vensters, vensterdeuren en lijsten evenals de autoboxpoort ten laste genomen door de mede-eigendom en vormen zij bijgevolg een gemeenschappelijke last.
- de stijl der vensters, vensterdeuren en lijsten, alsook de kleur van de verf mogen slechts worden gewijzigd mits het akkoord van de algemene vergadering, beslissend bij drie/vierden meerderheid der stemmen.
- de eigenaars van de privaatieve kavels mogen zonnewering of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen aanbrengen, zoals luifels (markiezen). Deze moeten echter allemaal van lichtgrijze kleur zijn en het model dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering. De raamgordijnen en overgordijnen aan de ramen op buitengevels zijn verplicht beige of met beige gevoerd.

15. Trappen

Onder dit woord moet niet alleen worden verstaan de treden in steen, granito of andere, maar alles wat een aanhorigheid vormt zoals de hal, leuning, balustrades, de delen in glas (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; dit is ook het geval voor de portalen die de trapdelen verbinden en de muren die de traphal afbakenen waarin de trap zich bevindt.

Met het oog op het voorgaande is de trap gemeen. Hij is gemeen in al zijn onderdelen en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij zich niet bedienen van de bovengelige trapdelen om te beweren dat zij geen mede-eigenaar zijn en te weigeren deel te nemen in de gemeenschappelijke kosten die daaraan zijn verbonden.

16. Portaaldeuren

De deuren die via de gemene hallen, doorlopen en portalen toegang gevend tot de verschillende privaatieve kavels zijn privaatief aan de binnenkant en gemeen aan de buitenkant.

Het schilderwerk van de buitenkant van deze deuren valt ten laste van de mede-eigendom. De kosten die voortvloeien uit een herstelling veroorzaakt door een bewoner zullen echter te zijnen laste vallen of, bij gebreke van betaling door deze laatste, ten laste van de eigenaar van het privaatief kavel in kwestie.

17. Leidingen - Algemene aansluitingen

De afvoerleidingen voor regenwater- en sterfputten, het rioleringsnet met sterfputten en aanhorigheden, de algemene aansluitingen voor water, gas, en elektriciteit, alsook de meters en betreffende toebehoren, de afvoerleidingen, watervallen en ventilatie van deze inrichtingen, met inbegrip van hun toegang, kortom alle leidingen van welke aard ook die het mede-eigendom aanbelangen, zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Uitzondering daarop zijn de leidingen voor exclusief gebruik door een privaatief kavel, uitsluitend voor wat betreft het stuk gelegen binnenin het bediende privaatief kavel.

18. Elektriciteit

Het geheel van de elektrische uitrusting (tijdschakelaar, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars) die de ingangen, hallen en hun bergingen, de trappen, de liften en hun machines, de doorlopen van de kelder, het gelijkvloers en de hoger gelegen niveaus, het lokaal voor het transformatorhuisje voor de elektrische stroom, de lokalen bestemd voor de meters, de gemeenschappelijke gedeelten over het algemeen, worden gemeen deel verklaard.

19. Lokalen voor gemeenschappelijk gebruik

Zijn eveneens gemeen de verschillende gemeenschappelijke ingangen in de kelder, op het gelijkvloers, de hallen en de fietsen- en vuilnisbergingen, de doorlopen, portalen, automatische deuropeners, videofoons, interne telefonie en toebehoren, het teledistributienet, de lokalen bestemd voor de meters voor water, gas, elektriciteit en gemeenschappelijke verdelingsleidingen.

Welteverstaan moet(en) de(het) lokaal(lokalen) in kwestie voor de voorgenomen doeleinden bestemd blijven.

20. Balkons en terrassen

Aangezien de balkons en terrassen alsook de aanhorigheden (leuning, borstwering, bekleding; en zo verder)zonder enig onderscheid deel uitmaken van de gevel, dragen zij bij tot gemeenschappelijk karakter van het bouwwerk.

Elke eigenaar heeft de verplichting de wateraflopen van de terrassen en balkons te onderhouden zodanig dat een normale afloop verzekerd wordt.

21. Terrassen (verdiepingen)

De terrassen dienen desgevallend in eerste instantie als dak. Zoals dit laatste zijn zij gemeen. Indien de terrassen voor exclusief gebruik voor een der eigenaars dienen, is de speciale bekleding waarmee ze zijn bedekt een gemeen element (onder voorbehoud der kosten gemaakt door de mede-eigendom maar die ten laste vallen van de mede-eigenaar die aansprakelijk is voor de schade veroorzaakt aan de bekleding waarvan sprake in punt 20 hiervoor en die in dit geval door deze laatste dienen terugbetaald te worden aan de mede-eigendom).

22. Leuning en borstweringen

Er wordt in dit verband verwezen naar de bepalingen vermeld in nummers 13 en 20.

23. *Tuin*

Aangezien de tuin tot de respectievelijke eigenaars van de privatieven op het gelijkvloers uitgevend op de tuin in eigendom behoort, zullen deze ook dienen in te staan voor het onderhoud en de kosten van de tuin, met uitzondering van het onderhoud en de kosten wat betreft waterinfiltratie naar de onderliggende autobox toe, die zijn gemeenschappelijk.

24. *Exclusief gebruik en genot*

De toegang tot het dak is voorbehouden zoals hiervoor uiteengezet onder punt 12.

25. *Autoboxen*

De algemene kosten van de autoboxen in de ondergrondse of kelderverdieping, zullen verdeeld worden onder de respectievelijke eigenaars van deze autoboxen in evenredigheid van de duizendsten.

26. *Lift*

De uitdrukking “lift” moet worden verstaan in de ruimste zin: zowel de wagen als het mechanisme, de koker en de lokalen, de installatie die zich ondergronds, onder de dakkap of op het dak bevindt. De lift is een gemeenschappelijk element, de kosten van onderhoud, braak en herstelling kunnen echter niet worden ten laste gelegd van de eigenaars van privatieve entiteiten op het gelijkvloers.

27. *Centrale verwarming op aardgas*

De leidingen en radiatoren voor exclusief gebruik door de privatieve kavels zijn privaat. Inderdaad, indien het zo is dat de in een privaat kavel geplaatste radiatoren voor het exclusief gebruik ervan bestemd zijn, erkent dit artikel aan de eigenaar ervan het recht deze te wijzigen, te verplaatsen, weg te nemen of te vervangen door radiatoren van een andere afmeting.

28. *Rioolnet, putten en afvoerbuizen*

(zonder voorwerp)

Artikel 7 - Juridische toestand der gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw

De gemeenschappelijke gedeelten behoren onverdeeld toe aan alle eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom zoals vermeld in huidige statuten. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

Elke volledige of gedeeltelijke vervreemding van een privaat gedeelte heeft bijgevolg en in dezelfde verhouding, de volledige of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke gedeelten tot gevolg die er een onafscheidbare aanhorigheid van vormen.

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de privatieve kavels waarvan het onafscheidbaar is en voor het hen toegekend aandeel.

Elke hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een privaat element, bezwaard van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat ervan afhangt als onafscheidelijke aanhorigheid.

Artikel 8 - Definitie der privatieve delen

Elk privaat eigendom omvat de delen voor exclusief gebruik door een eigenaar en die het privaat kavel vormen, met uitzondering van de gemeenschappelijke gedeelten, en met name

de vloer, het parket of andere bekleding waarop men loopt, met hun onmiddellijke ondersteuning, in verbinding met de steunvloer en de deklaag, die een gemeenschappelijk gedeelte zijn, de niet dragende binnenwanden, de deuren, luiken, blinden, portaaldeuren (buitenvlak), alle leidingen voor aanvoer en afvoer binnen de privatieve lokalen en die voor hun exclusief gebruik dienen, de bijzondere sanitaire installaties (wasbakken, aanrechten, watercloset, badkamers, en zo verder), de van glas voorziene delen der deuren en ramen, de bepleistering bevestigd aan het bovenste steunvlak dat het plafond vormt, de bepleistering en andere bekledingen, de binnendecoratie van het privaat lokaal en dat voor zijn exclusief gebruik dient; daarenboven alles wat zich aan de buitenkant van het privaat gedeelte bevindt maar dat voor zijn exclusief gebruik dient, bijvoorbeeld bijzondere leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, en zo verder, alles onverminderd het bepaalde in deze statuten.

Artikel 9 - Het genot der privatieve delen

Elk der mede-eigenaars heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn private lokalen binnen de beperkingen van huidig reglement en op voorwaarden dat de rechten van de andere eigenaars niet worden geschaad en hij niets doet dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in het gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze de gemeenschappelijke zaak in gevaar brengen, behoudens het bepaalde in huidig reglement. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en op een wijze die overeenstemt met het recht van hun mede-eigenaars. Onverenigbaar met deze principes is met name het feit dat de eigenaar van een privaat kavel op enige wijze de gemeenschappelijke hallen, trappen, portalen en gangen verspert; en huishoudelijk werk verricht zoals het uitkloppen en borstelen van tapijten, bedgoed en kleding, ophangen van wasgoed, reinigen van meubelen of voorwerpen, smeren van schoenen.

De eigenaars van privaat kavels moeten zo goed mogelijk elk geluid dempen. Zij zullen vermijden in hun privaat kavels tafels of stoelen te verplaatsen die niet voorzien zijn van doeltreffende "antigeluid"-doppen, de kranen op weinig doeltreffende wijze te gebruiken, met deuren te slaan, de eventuele luiken op weinig behoedzame wijze te gebruiken.

Deze bepaling is geen stijlform maar van strikte toepassing.

In de mate dat zij van belang zijn voor de mede-eigendom is de uitvoering van huishoudelijk werk, levering van bestellingen en andere activiteiten die nodig zijn voor de eigenaars onderworpen aan de voorschriften van het reglement van orde.

Geen enkele tolerantie mag zelfs met verloop van tijd een verworven recht vormen.

Elkeen mag naar eigen goeddunken en op eigen kosten, maar met de schriftelijke instemming van de architect projectontwerpen of bij gebreke aan architect aangeduid door de syndicus, de interne indeling van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid betreffende de verzakkingen, schade en andere ongevallen en ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en de lokalen van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden om, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke zaken zonder het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend volgens de modaliteiten voorzien in artikel 11 hierna betreffende "verbouwingen".

De eigenaars mogen zonneblinden of andere interne bescherming aanbrengen overeenkomstig de voorwaarden bepaald onder Hoofdstuk II, artikel 6 bepaling 14 van dit reglement.

De gemeenschappelijke delen van het op te richten appartementsgebouw beschikken over speciale leidingen voor de plaatsing van de kabels voor radio- en televisiedistributie alsook voor de aansluiting op het telefoonnet. De mede-eigenaars die over één of meer van deze

toestellen beschikken zijn verplicht deze aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels, alsook uitsluitend gebruik te maken van voornoemde kabels. De plaatsing van parabol- en satellietantennes is verboden.

De openbare telefoon zal in de privatieve kavels worden geïnstalleerd op kosten en risico van hun eigenaar.

De telefoonbel moet zodanig geïnstalleerd zijn dat de bewoners van de aangrenzende privatieve lokalen niet gestoord worden. De draden en toegang moeten de gevel van het gebouw volgen.

Radio-teledistributie zal geïnstalleerd worden. Alleen de daartoe voorziene leidingen mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars moeten zich in geval van gebruik verplicht aansluiten op dit systeem, met uitsluiting van elke gelijksoortige private installatie behoudens het schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten voor onderhoud en hernieuwing van deze installaties zullen ten laste van alle mede-eigenaars van het gebouw vallen, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van maken.

De eigenaars van de gelijkvloerse kavels mogen geen hoogstammige of hinderlijke planten aanleggen in de privatieve tuinen. De bouwheer zorgt voor het plaatsen van een afsluiting van één meter tachtig hoogte (Bekaert draad) en het aanplanten van het gras. De kopers van een gelijkvloerse kavel dienen in te staan voor het betalen van deze kosten.

Wanneer de eigenaars verzuimen de nodige werken aan hun eigendom uit te voeren en door hun niet handelen de andere kavels of de gemeenschappelijke gedeelten blootstellen aan schade of enig nadeel, dan heeft de syndicus alle machten om onmiddellijk over te gaan tot de nodige herstellingen in deze privatieve delen, op kosten van de eigenaar. Met het oog op het toezicht van het gebouw (gemeenschappelijke delen) en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij door de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé lokaliteiten. Hiervan zal echter alleen gebruik worden gemaakt in geval van nood en met de vereiste tact en dan nog voor zover de bewoners vooraf niet te bereiken waren. Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van het gebouw in geval van nodig uit te voeren werken en mits inachtneming van bovengenoemde aanbevelingen.

Artikel 10 – Beperkingen van het genot der privatieve gedeelten

Harmonie: Niets wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, met uitzondering van het gelijkvloers, zelfs indien het gaat om zaken die privaat toebehoren aan privatieve kavels, mag worden gewijzigd zonder een beslissing van de algemene vergadering genomen bij drie/vierden meerderheid der stemmen en, indien het gaat om de architectuur van de straatgevels, mits het akkoord van de architect aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars of, in geval van dringendheid, door de syndicus.

Verhuur: De mede-eigenaar mag zijn privaat eigendom in huur geven; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsook voor elke eventuele bewoner en heeft alleen het stemrecht dat verbonden is aan zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, zonder dit recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner tenzij deze geldig gemachtigd is.

De huur of bewoning mag slechts gebeuren door personen met een onbetwistbare eerbaarheid.

(in voorkomend geval) *Bergingen:* de bergingen behoren toe aan de appartementen waarvan ze deel uitmaken en volgen dus het lot van deze laatste.

Artikel 11 - Verbouwingen

Wijzigingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten mogen slechts worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke machtiging van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend bij drie/vierden meerderheid der stemmen en onder het toezicht van de ontwerpen of bij ontstentenis door een architect aangeduid door genoemde vergadering, met uitzondering

van deze waarover de syndicus mag beslissen. Indien het gaat om het doorboren van zware muren, doorzagen of wijzigen van het raamwerk in gewapend beton, dan mogen de werken slechts worden uitgevoerd onder het toezicht van de architect en een ingenieur of, bij gebreke daaraan, elke andere techniker die door de algemene vergadering van mede-eigenaars bij volstreekte meerderheid van stemmen wordt aangeduid.

In een en ander geval vallen de aan de architect en de ingenieur verschuldigde honoraria ten laste van de mede-eigenaar(s) die de werken doen uitvoeren.

In elk geval ontslaat de door de algemene vergadering verleende machtiging de mede-eigenaars ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet van alle rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze wijzigingen zouden kunnen veroorzaken, zowel aan de particuliere als aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Het is de eigenaars verboden hun respectievelijke kavels in delen te splitsen en een deel - zelfs aan een medegerechtigde - af te staan.

Samenvoeging van twee of meer kavels op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan een zelfde eigenaar, is evenwel toegelaten. Zulks, op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verwezenlijken noch de duurzaamheid noch de bestemming van de gemeenschappelijke delen in het gedrang brengt. Een en ander moet ook gebeuren onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken opdrachtgever.

De splitsing van een kavel is evenwel toegelaten door de bouwheren, zonder nochtans schade of nadeel te berokkenen aan de reeds verkochte kavels.

HOOFDSTUK III - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 12 - Naam - Zetel

Deze vereniging draagt de naam “VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE QUIRINGH”. Zij heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 9990 MALDEGEM, Kanunnik Andrieslaan 2.

Artikel 13 - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid verkrijgen wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van een kavel,
- de overschrijving van huidige akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij gebreke aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars zich niet op een rechtspersoonlijkheid beroepen. Derden zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars draagt het ondernemersnummer KBO nummer 0877.908.297.

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen dit nummer te vermelden.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Zij beschikken elk over een aantal stemmen gelijk aan hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 14 - Ontbinding - Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden vanaf het ogenblik dat de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Zij zal van rechtswege opnieuw ontstaan indien de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

De algemene vergadering mag ze echter niet ontbinden indien het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tenslotte ontbonden worden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging blijft voortbestaan voor haar vereffening. Zij vermeldt op alle stukken dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp van deze statuten uitmaakt. De algemene vergadering van mede-eigenaars, of indien zij in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, wijst een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte.

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

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

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

De akte van afsluiting der vereffening bevat:

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

Artikel 15 - Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan slechts eigenaar zijn van de roerende goederen nodig voor het bereiken van haar doel.

Bijgevolg mag de vereniging van mede-eigenaars geen houder zijn van zakelijke onroerende rechten aangezien deze aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dit is met name het geval voor de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars mag bijgevolg eigenaar zijn van alle roerende goederen die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom en met name: geld, deposito's op een financiële instelling, kantoor, computer, onderhoudsmaterieel, met uitsluiting van elk decoratief of utilitair element buiten deze die nodig zijn voor het onderhoud zoals schilderijen, voorwerpen ter decoratie van de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 16 - Doel

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

Artikel 17 - Verdeelde hoofdelijkheid der mede-eigenaars

De uitvoering der beslissingen die de vereniging van mede-eigenaars veroordelen, mag worden vervolgd op het patrimonium van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaar zal echter bevrijd zijn van elke aansprakelijkheid voor elke schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering, indien één der vorderingen ingesteld volgens artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek niet werd afgewezen.

Wanneer door een mede-eigenaar een vordering wordt ingesteld en bij gebreke aan een beslissing die kracht van gewijsde heeft verkregen en indien de aansprakelijkheid van de

vereniging van mede-eigenaars wordt ingeroepen, zal genoemde mede-eigenaar deelnemen in de kosten van de rechtspleging en de advocaat naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, onverminderd de eindafrekening indien, ten gevolge deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld. Dit alles evenwel onder voorbehoud van de wettelijke regeling aangaande de bijdrage van de erelonen van de advocaat en procedure kosten, zoals hierna vermeld in artikel 42.

Artikel 18 - Rechtsvorderingen

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

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus bij aangetekend schrijven bij het begin van de rechtsvordering te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

HOOFDSTUK IV : BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 19 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en 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 20 - Begrip.

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

Artikel 21 - Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen. Zij benoemt jaarlijks bij volstrekte meerderheid der stemmen de voorzitter van de raad van mede-eigendom en ten minste twee bijzitters.

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 22 - 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 23 - 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 privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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 24 - 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 29 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 25 - Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste vijftien dagen van de maand februari.

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 26 - 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 27 - 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 28 - 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:

De syndicus wiens mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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 29 - Beraadslagingen.

29.a) De rechtsgeldigheid:

1) De algemene vergadering beraadslaat 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 beraadslaat 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.

29.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.

29.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.

29.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

29.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.

29.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.

29.g) Schriftelijke besluitvorming:

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen buiten de vergadering om, 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. Dit kan enkel indien alle mede-eigenaars bereikt zijn.

De procedure voor dergelijke schriftelijke besluitvorming is dezelfde als deze van een buitengewone algemene vergadering. De schriftelijke beslissingen kunnen ook via email genomen worden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

29.h) Opname in het besluitenregister en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub 29.f) en 29.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.

29.i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstreekte 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 30 - Rechtsgedingen.

30.1. 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 ver-

eniging, 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.

30.2. 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.

30.3. 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 31 - Tegenwerpelijkheid.

31.1. 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

31.2. 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.

31.3. 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.

31.4. Raadpleging, kopie, uittreksel

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

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

b) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een

door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

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

31.5. 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 32 - 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 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 33 - 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 verhinderd 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 34 - 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 35 - 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 36 - 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, dient 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;

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, eventueel via een internetsite;

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

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

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

13° De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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 37 - 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 38 - Ontslag 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 39 - 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. Hij zal zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen

door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen. De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris beslist zelf wat hij opneemt in zijn steekproef en zal op de algemene vergadering in zijn schriftelijk verslag vermelden wat gecontroleerd is, zodat een volgende controle hierop afgestemd kan worden.

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

De kosten van de commissaris moeten door de vereniging van mede-eigenaars worden gedragen.

Artikel 40 - 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 41 - Wettelijk verplicht.

De algemene vergadering moet 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.

HOOFDSTUK V - VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 42 - Gemeenschappelijke kosten

Samenstelling der lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn onderverdeeld in:

- 1) algemene gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van alle mede-eigenaars in functie van de aandelen die zij bezitten, vastgesteld in functie van de waarde van hun kavel.
- 2) bijzondere gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van bepaalde mede-eigenaars naar evenredigheid van het nut dat een gemeenschappelijk goed of een dienst die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

- a) de kosten van onderhoud en herstel der gemeenschappelijke gedeelten die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- b) de beheerskosten;
- c) de kosten voor verbruik, herstel en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke

- aansprakelijkheid der mede-eigenaars;
- e) beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen, voor zover deze laatste een mede-eigenaar is.
 - f) de door de mede-eigendom verschuldigde vergoedingen;
 - g) de kosten voor heropbouw van het vernietigde gebouw.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot de algemene gemeenschappelijke lasten naar evenredigheid van zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten waarover hij beschikt. De niet-verkochte kavels dragen echter niet bij in de gemeenschappelijke lasten. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen slechts worden gewijzigd mits het akkoord der vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzonder gemeenschappelijke lasten:

Er bestaan vooralsnog geen bijzondere gemeenschappelijke lasten.

Eerste gemeenschappelijke lasten

De eerste gemeenschappelijke lasten die aan de syndicus dienen betaald of terugbetaald te worden zijn:

- 1) de onkosten voor aansluiting en de kosten voor plaatsing en opening van de gemeenschappelijke meters voor gas, water en elektriciteit.
- 2) de kosten voor verbruik van water, gas en elektriciteit voor gebruik door de gemeenschappelijke gedeelten.
- 3) de premies voor de verzekeringspolissen afgesloten door de syndicus of door de comparanten.
- 4) de eerste kosten voor verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten, indien van toepassing.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot deze gemeenschappelijke lasten naar verhouding van zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten. De niet-verkochte kavels dragen echter niet bij in deze gemeenschappelijke lasten.

Gemeenschappelijke werkingskosten

Net zoals de lasten voor onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke zaken, worden de lasten voortvloeiend uit de gemeenschappelijke behoeften gedragen door de mede-eigenaars naar verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens andersluidende bepaling van huidig reglement van mede-eigendom.

Dit zijn de uitgaven voor water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, het salaris van het onderhoudspersoneel en de kosten voor het onderhoudsbedrijf, de kosten voor aankoop, onderhoud en vervanging van het gemeenschappelijk materieel en meubilair, de vuilnisbakken, voorwerpen en benodigdheden die nodig zijn voor het goede onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, kantoorbenodigdheden, de correspondentie; de kosten voor verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten, het verbruik van elektrische stroom voor de lift, het abonnement voor het onderhoud ervan en de herstellingen die daarop betrekking hebben die als algemene gemeenschappelijke lasten worden beschouwd, tenzij deze een bijzondere last vormen krachtens de statuten.

Bijdrage in de procedurekosten 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.

Bijzondere vergadering

Alle beslissingen betreffende “de bijzondere lasten”, zo deze bestaan of later in het leven worden geroepen, worden genomen door de betrokken mede-eigenaars, dit wil zeggen door deze die zorg dragen voor de betaling. Zij vergaderen in bijzondere vergadering. De bepalingen begrepen in artikel 19 van deze statuten zijn van toepassing, behoudens de hieronder vermelde afwijking.

1° Samenstelling

De bijzondere vergadering is samengesteld uit alle betrokken mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die elk van hen bezit. De syndicus, orgaan van de mede-eigendom, of de voorlopige syndicus neemt er verplicht aan deel. Indien hij geen mede-eigenaar is, heeft hij slechts een raadplegende stem.

2° Machten

De bijzondere vergadering der betrokken mede-eigenaars beschikt over alle machten van bestuur en beheer die uitsluitend betrekking hebben op alles wat rechtstreeks of onrechtstreeks de bijzondere lasten betreft en met name de beslissingen aangaande werken die daaruit voortvloeien, de keuze van de onderneming, de financieringswijze, echter met uitsluiting van alle beslissingen betreffende de harmonie en de stijl van het gebouw of het onroerend complex.

3° Datum en plaats van de gewone bijzondere vergadering

Deze jaarlijkse vergadering vindt plaats op de datum, het uur en de plaats opgegeven in de oproeping en, bij gebreke, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De zitting van deze vergadering moet tenminste dertig volle dagen voor de datum van de algemene vergadering van alle mede-eigenaars plaatsvinden.

4° Stemrecht - Aanwezigheidsquorum

Elke betrokken mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de bijzondere lasten. De bijzondere vergadering beslist slechts geldig indien meer dan de helft van de betrokken mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij beschikken over tenminste de helft der aandelen in de bijzondere lasten.

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde betrokken mede-eigenaars, behalve indien een bijzondere meerderheid vereist is door de wet, deze statuten of het reglement van orde.

Alle beslissingen genomen in deze bijzondere vergadering(en), dienen te worden bekrachtigd in de jaarvergadering van het ganse gebouw, teneinde rechtsgeldig te zijn.

5° Bijzonder reservekapitaal - werkkapitaal

De bijzondere vergadering mag bij volstreekte meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen een bijzonder reservekapitaal en/of een werkkapitaal te vormen.

De syndicus mag de werken, beslist door de bijzondere vergadering, slechts uitvoeren indien hij beschikt over de totaliteit der fondsen om alle kosten te dekken, behalve indien het gaat om bijzondere lasten.

Hij heeft geen enkel verhaal tegen de mede-eigenaars die niet betrokken zijn bij de bijzondere lasten.

6° Machten van de syndicus

De syndicus beschikt over de machten die hem worden toegekend door de wet en deze statuten. Alle beslissingen van de bijzondere vergadering, binnen de beperkingen van zijn machten, worden geacht genomen te zijn in het belang van alle mede-eigenaars, zelfs deze die niet betrokken zijn. Daaruit volgt dat deze aan de syndicus een mandaat verlenen om toe te zien op de uitvoering van alle beslissingen genomen door de bijzondere vergadering, waaronder begrepen rechtsvorderingen. De syndicus dient op de algemene vergadering van alle mede-eigenaars verantwoording uit te brengen over zijn mandaat. Dit mandaat is onderworpen aan de regels van gemeen recht. Daaruit volgt dat de algemene vergadering beschikt over een recht het ad nutum in te trekken. De ontlasting van dit mandaat dient te gebeuren door de algemene vergadering. Het houdt bekrachtiging in van alle beslissingen genomen door de bijzondere vergadering, zonder dat dit voor de niet betrokken mede-eigenaars de verplichting meebrengt tussen te komen in de kosten beslist door de bijzondere vergaderingen.

Artikel 43 - Individueel verbruik

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

Artikel 44 - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw rechtstreeks door de administratieve macht op elke private eigendom worden gevestigd, zullen deze belastingen worden verdeeld onder de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 45 - Verhoging der lasten wegens een mede-eigenaar

Indien een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk toedoen zou verhogen, dan dient hij alleen deze verhoging te dragen.

Artikel 46 - Ontvangsten ten gunste van de gemeenschappelijke gedeelten

Indien er gemeenschappelijke ontvangsten zijn met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten, dan zijn deze verworven door de vereniging van mede-eigenaars die over de bestemming ervan zal beslissen.

Artikel 47 - Wijziging van de verdeling der lasten

De algemene vergadering beraadslagend met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen, mag beslissen de verdeling van de algemene gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar mag tevens aan de rechter vragen de wijze van verdeling der lasten te wijzigen indien deze hem een eigen nadeel berokkent, alsook de berekening ervan indien deze onjuist is of indien deze onjuist is geworden tengevolge van het aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die voorafgaan aan de datum van de beslissing van de algemene vergadering of een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, dient de syndicus binnen de maand ervan een nieuwe afrekening op te stellen voor de volgende vergadering, zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar dient te omvatten.

Deze afrekening dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering die werd bijeen geroepen door de zorgen van de syndicus binnen de twee maanden na genoemde beslissing.

Deze afrekening zal de sommen omvatten die dienen terugbetaald te worden aan elke mede-eigenaar wiens aandelen in de lasten in neerwaartse zin werden herzien en die dienen betaald te worden door elke mede-eigenaar wiens aandelen in de lasten in opwaartse zin werden herzien.

Deze betalingen dienen plaats te vinden, zonder interest, binnen de twee maand volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De vordering of de schuld waarvan hierboven sprake wordt als verjaard beschouwd voor de periode die vijf jaar voor de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat uitspraak deed over de wijziging van de verdeling der gemeenschappelijke lasten te boven gaat. In geval van overdracht van een kavel, zal de vordering of schuld waarvan hierboven sprake pro rata temporis ten gunste komen van of worden gedragen door de overdrager en de overnemer. De in aanmerking te nemen datum zal de datum zijn waarop de overdracht een vaste datum heeft (artikel 1328 Burgerlijk Wetboek).

Artikel 48 - Overdracht van een kavel

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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 49 - Overdracht van schuldvorderingen

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigten van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van

bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens 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.

HOOFDSTUK VI - WERKEN EN HERSTELLINGEN

Artikel 50 - Algemeenheden

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken zullen gedragen worden door de mede-eigenaars, volgens het aandeel van eenieder in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens in de gevallen waar de statuten er anders over beslissen.

Artikel 51 - Aard herstellingen en werken

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in twee categorieën:

- dringende herstellingen;
- niet dringende herstellingen.

Artikel 52 - Dringende herstellingen

De syndicus beschikt over alle machten om de werken die absoluut dringend van aard zijn, uit te voeren zonder daartoe de machtiging van de vergadering te moeten vragen en de mede-eigenaars kunnen dit nooit verhinderen.

Worden gelijkgesteld met dringende herstellingen, alle werken die nodig zijn voor het normaal onderhoud en het behoud van het goed, zoals bepaald in de “Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen” (P.G.O.G.), waarbij de laatste editie in aanmerking dient genomen te worden.

Artikel 53 - Niet dringende herstellingen of werken

Deze werken moeten worden aangevraagd door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen tenminste een/vierde der aandelen bezitten en zullen voorgelegd worden aan de volgende algemene vergadering.

Er kan slechts over beslist worden bij een drie/vierden meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zullen dan voor allen verplichtend zijn.

Artikel 54 - Erfdienstbaarheden betreffende de werken

Indien de syndicus dit nuttig acht, moeten de mede-eigenaars via hun private lokalen (al dan niet bewoond) toegang geven voor alle controles, herstellingen, onderhoud en reiniging der gemeenschappelijke gedeelten; dit zal ook het geval zijn voor eventuele controles aan private leidingen indien de syndicus hun onderzoek nodig acht.

Evenzo moeten zij toegang verlenen tot hun lokalen, zonder vergoeding, aan de architecten, aannemers, die de nodige werken en herstellingen uitvoeren aan de gemeenschappelijke zaken of aan de private gedeelten die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij wordt verstaan dat de werken met de gewenste spoed dienen uitgevoerd te worden.

Behalve indien het gaat om dringende herstellingen, mag deze toegang niet geëist worden tussen één juli en eenendertig augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, moeten zij verplicht de sleutel van hun privaat lokaal overhandigen aan een lasthebber die in het gebouw woont of bij de syndicus of bij een persoon (in dezelfde gemeente) waarvan de naam en het adres door de syndicus bekend moeten zijn zodanig dat toegang tot de privatieve lokalen mogelijk is indien die zou

nodig zijn.

Elke overtreder van deze bepaling zal alleen de uit het verzuim voortvloeiende kosten dragen. De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken gedogen die voortvloeien uit de herstellingen van de gemeenschappelijke zaken die volgens bovenstaande regels werden beslist, ongeacht hun duur.

Zo ook, tijdens de volledige duur van de werken, dienen de mede-eigenaars, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, de ongemakken gedogen van een tijdelijke onderbreking die ontstaat in de gemeenschappelijke diensten tijdens de werken aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan de privatieve gedeelten van het gebouw.

De werklieden kunnen dus toegang hebben tot de gedeelten waarin ze genoemde werken moeten uitvoeren en de te verwerken materialen kunnen dus gedurende deze volledige periode worden vervoerd in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Indien een mede-eigenaar nadien werken van een zekere omvang laat uitvoeren, mag de syndicus eisen dat externe goederenliften worden geplaatst, met toegang voor de arbeiders via ladder en toren. De plaatsen voor het opslaan van materialen of andere zaken zullen duidelijk door hem afgebakend worden.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken zal gehouden zijn genoemde plaats en de omgeving ervan in perfecte staat te herstellen; bij gebreke daaraan, vanaf heden vastgesteld op maximum acht dagen, heeft de syndicus het recht automatisch en op kosten van de betrokken mede-eigenaar de nodige werken te laten uitvoeren, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

De kosten zullen gedragen worden door de betrokken eigenaar.

HOOFDSTUK VII – VERZEKERINGEN - AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW

Artikel 55 - Algemeenheden

De bouwheer komt niet tussen in de kosten van het gebouw voor wat betreft de algemene delen betreft, met uitzondering van de brandverzekering.

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom zullen worden afgesloten door de syndicus die daartoe al het nodige zal doen. Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking toegekend door de algemene vergadering of door de raad van mede-eigendom, mag de syndicus niet tussenkomen als verzekeringsmakelaar voor de contracten die hij voor rekening van de mede-eigendom afsluit.
2. De beslissingen betreffende de voorwaarden en bedingen van de verzekeringscontracten die door de syndicus dienen te worden afgesloten, zullen worden bekrachtigd door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de volstreekte meerderheid van stemmen.
Bij gebreke aan bekrachtiging, zullen de door de syndicus onderschreven contracten blijven voortbestaan tot aan hun einde, zonder afbreuk aan verval bij hun einde of verzaking.
3. De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen, wanneer dit van hen gevraagd wordt, voor het sluiten en de uitvoering der verzekeringscontracten en de ondertekening van de nodige akten, bij gebreke waaraan de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen, ze geldig in hun plaats mag ondertekenen.
4. De verzekeringsovereenkomsten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel voor de privatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde of voorlopige syndicus en de leden

van de raad van mede-eigendom, uiteraard uitgezonderd in geval van kwaad opzet of ernstige fout die kan gelijkgesteld worden met bedrog. In dit geval echter kan het eventueel verval slechts worden toegepast op de betrokken persoon en de verzekeraars zullen hun recht van verhaal tegen hen behouden in geval van ongeval.

5. De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit zowel de gemeenschappelijke als de privatieve gedeelten van het gebouw, zullen door alle mede-eigenaars worden gedragen naar evenredigheid van het aantal aandelen van elk, ongeacht of het verhaal wordt uitgeoefend door één van de mede-eigenaar of door enige derde.
6. De mede-eigenaars blijven derden onder hen en tegenover de vereniging van mede-eigenaars.
7. Elk der mede-eigenaars heeft het recht op een exemplaar van de onderschreven verzekeringscontracten.

Artikel 56 - Soorten verzekering

I. Bepaalde verzekeringen dienen verplicht door de syndicus te worden aangeaan:

- 1) Verzekering tegen brand en verwante gevaren.

Deze verzekering zal tenminste de volgende gevaren dekken: brand, bliksem, ontploffing, arbeidsconflicten en aanslagen, schade te wijten aan elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade, glasbreuk, verhaal van derden, onbruikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, kosten voor brandweer, blussen redding en behoud, kosten voor herstel van tuinen en omgeving, expertisekosten.

- 2) Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering gebouw en lift.

- 3) Verzekering gesalarieerd personeel.

Indien de vereniging van mede-eigenaars gesalarieerd personeel tewerkstelt, moet een verzekering arbeidsongevallen en ongevallen op de weg naar het werk worden afgesloten, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

- 4) Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus, van de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom. Deze verzekering zal ten voordele van de syndicus worden afgesloten indien hij een niet-professioneel mede-eigenaar is, ten voordele van de commissaris van de rekeningen indien deze niet bezoldigd is, en ten voordele van de raad van mede-eigendom.

II. Andere verzekeringen mogen door de syndicus worden afgesloten indien de algemene vergadering dit bij volstreekte meerderheid der stemmen beslist.

Artikel 57 - Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering der goederen dekt het geheel van het gebouw van de mede-eigendom, zowel de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve gedeelten ervan. Zij mag in voorkomend geval worden uitgebreid tot de aan de mede-eigendom toebehorende roerende goederen.

Het gebouw moet worden verzekerd tegen de totale nieuwe heropbouwwaarde, alle taksen en honoraria inbegrepen, en het verzekeringscontract brand moet een clause bevatten volgens dewelke de verzekering verzaakt aan de toepassing van de proportionaliteitsregel. Dit bedrag moet worden geïndexeerd volgens de regels van toepassing inzake brandverzekering.

Artikel 58 - Bijkomende verzekeringen

1. Indien door de mede-eigenaars verfraaiingen werden uitgevoerd aan hun eigendom, dan dienen zij deze voor hun eigen rekening en op hun kosten te verzekeren.
2. Zo ook hebben de mede-eigenaars, die van mening zouden zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten of die andere gevaren wensen te verzekeren, de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende

verzekering af te sluiten.

3. In de twee gevallen zullen alleen de betrokken mede-eigenaars recht hebben op de bijkomende vergoeding die door deze bijkomende verzekering kan worden toegekend en zij beschikken er vrij over.

Artikel 59 - Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies voor de verzekeringscontracten van de mede-eigendom als gemeenschappelijke lasten betalen die terugbetaalbaar zijn door de mede-eigenaars naar evenredigheid van het aantal aandelen van elk.

Indien voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het door een mede-eigenaar uitgeoefend beroep, of wegens het personeel dat hij tewerkstelt, of wegens de huurder of bewoner van zijn privaat kavel of, meer over het algemeen, wegens elk feit dat aan één van de mede-eigenaars of zijn bewoner toe te schrijven is, dan zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Artikel 60 - Aansprakelijkheid van de bewoners - Clause van de huurovereenkomst

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking door de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich in alle overeenkomsten betreffende de bewoning van de goederen, een clause in te lassen waarvan de bepalingen essentieel gebaseerd zijn op de volgende tekst:

“de bewoner dient zijn roerende goederen en de inrichtingen die hij heeft aangebracht in de door hem bewoonde lokalen te verzekeren tegen de risico's van brand en verwante gevaren, waterschade, glasbreuk en verhaal van derden. Deze verzekering dient afgesloten te worden met een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in België heeft. De verzekeringspremies zullen uitsluitend ten laste van de bewoner vallen die tegenover de eigenaar zowel het bestaan van het contract en de betaling van de jaarpremie zal moeten verantwoorden, op elk verzoek door deze laatste”.

Artikel 61 - Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract voor de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico ten laste van de verzekerde(n) voorziet, dan zal dit gedragen worden door:

- 1) de vereniging van mede-eigenaars als gemeenschappelijke last indien de schade haar oorsprong vindt in een gemeenschappelijk gedeelte;
- 2) de eigenaar van het privaat kavel indien de schade haar oorsprong vindt in zijn privaat kavel;
- 3) de eigenaars van de private kavels, naar verhouding van hun aandeel, indien de schade haar oorsprong vindt in verschillende private kavels gezamenlijk.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde(n), dan vormt deze een algemene gemeenschappelijke last voor de mede-eigendom.

Artikel 62 - Schade - Procedures en vergoedingen

1. De syndicus zal erop toezien om snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te treffen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de omvang en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bepalingen van het verzekeringscontract. De mede-eigenaars dienen hun medewerking te verlenen bij de uitvoering van deze maatregelen, bij gebreke waarvan de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen, rechtstreeks kan tussenkomen, zelfs in een privaat kavel.
2. De syndicus zal toezien op alle herstelwerken die wegens de schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend een privaat kavel aanbelangen en indien de mede-eigenaar zich daarmee op eigen risico en gevaar wil belasten.

3. Bij een schadegeval aan zowel de gemeenschappelijke gedeelten als aan de privatieve gedeelten, zullen de onder het verzekeringscontract toegekende vergoedingen door de syndicus worden geïnd.
Hij dient de kwijting voor de vergoeding of de eventuele dading te ondertekenen. Deze kwijting of deze dading mogen echter worden ondertekend door de eigenaar(s) die de schade aanbelangt indien deze geen rechtstreekse of onrechtstreekse invloed heeft op de gemeenschappelijke gedeelten; een kopie moet aan de syndicus overhandigd worden.
4. De syndicus dient voor betaling of gebruik van de aan de verschillende mede-eigenaars toekomende respectievelijke vergoedingen ten behoeve van de heropbouw van deze laatste de voorlegging, op kosten van elk, te eisen van een bewijs van hypothecaire overschrijving en inschrijving teneinde rekening te kunnen houden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. In voorkomend geval dient hij genoemde schuldeisers te doen tussenkomen bij de regeling van voornoemde vergoedingen.
5. De vergoedingen zullen bij voorrang worden aangewend voor de herstelling van de schade of de heropbouw van het gebouw, indien daartoe werd beslist.
6. Indien de vergoeding onvoldoende is om de schade volledig te herstellen, dan blijft het overschot ten laste van de bij de schade betrokken mede-eigenaars, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade een gemeenschappelijk gedeelte betreft, in verhouding tot de aandelen van elke eigenaar, maar onder voorbehoud van het verhaal tegen hem wiens goed ten gevolge de heropbouw een meerwaarde zou verkrijgen, ten bedrage van deze meerwaarde. De mede-eigenaars verplichten zich het overschot te betalen binnen de drie maand na versturing van het betalingsbericht door de syndicus. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn, loopt op hetgeen verschuldigd is van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest aan het wettelijk percentage toegepast door de Nationale Bank, verhoogd met drie percent.
7. Indien de vergoeding daarentegen hoger is dan de herstellingskosten, dan is het overschot verworven aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 63 - Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1. Onder vernietiging van het gebouw wordt verstaan de gehele of gedeeltelijke verdwijning van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw.
De vernietiging is volledig indien het gebouw volledig of ten belope van tenminste negentig percent werd vernietigd. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.
De vernietiging is gedeeltelijk indien zij betrekking heeft op minder dan negentig percent van de ruwbouw of de structuur van het gebouw.
Worden eveneens uitgesloten uit het begrip vernietiging:
 - de schade die uitsluitend betrekking heeft op de privatieve gedeelten;
 - de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw;
 - waterschade.
2. De vernietiging van het gebouw kan tussenkomen ten gevolge een ongeval dat door een verzekering wordt gedekt, of wegens een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; ze kan ook tussenkomen wanneer het gebouw, met name door slijtage, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren en omdat wegens de opvattingen op dit ogenblik inzake architectuur of bouw, de enige oplossing die in overeenstemming is met het belang van de mede-eigenaars hetzij de afbraak en heropbouw van het gebouw of de beëindiging ervan is.
3. De volledige of gedeeltelijke vernietiging impliceert dat de algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, de heropbouw ervan of de overdracht in blok of de

- ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
4. Zelfs de volledige vernietiging van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars tot gevolg aangezien deze moet worden beslist door de algemene vergadering.
 5. De beslissingen van de algemene vergadering om al dan niet tot heropbouw over te gaan worden genomen:
 - bij vier/vijfden meerderheid in geval van gedeeltelijke heropbouw of overdracht van het gebouw in blok;
 - bij eenparigheid der stemmen van de mede-eigenaars, in geval van volledige heropbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
 6. Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, dient de algemene vergadering bij eenparigheid te beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan worden verdeeld of geveild. De vergoeding van de verzekering, alsook de opbrengst van de eventuele veiling zal onder de mede-eigenaars worden verdeeld naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.
 7. De volledige of gedeeltelijke heropbouw impliceert geen wijziging van de aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke gedeelten, behalve indien deze bij eenparigheid der mede-eigenaars worden gewijzigd.

TITEL III - REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 64 - Draagwijdte - Wijzigingen

Er wordt onder alle mede-eigenaars een reglement van orde vastgesteld dat verplichtend is voor hen en hun rechthebbenden.

Het mag door de algemene vergadering worden gewijzigd met volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen dienen volgens hun datum voor te komen in het register der notulen van de vergaderingen.

Dit reglement van orde zal tegenstelbaar zijn volgens de voorwaarden bepaald in artikel 31.

Elke bepaling van het reglement van orde kan rechtstreeks tegengesteld worden aan hen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

HOOFDSTUK I – BOEKHOUDING

Artikel 65 - Gemeenschappelijke lasten

Provisie voor gemeenschappelijke lasten

Om tegemoet te komen aan de lopende onkosten van de mede-eigendom, zal elke eigenaar van een privaat kavel een provisie betalen gelijk aan een raming van de kosten in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, de verschillende privaatieve elementen en, het geheel, onder voorbehoud van het recht van de syndicus om de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie der kosten en teneinde in elk geval de dekking van voornoemde periode van twaalf maand te verwezenlijken.

De syndicus zal zorgen voor het invorderen van deze permanente provisie van elke eigenaar van privaatieve elementen, zodanig dat een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw wordt gevormd.

Het oorspronkelijk bedrag van deze provisie zal door de syndicus worden vastgesteld op basis van ramingen en zal opeisbaar zijn uiterlijk op de datum van voorlopige oplevering

voorafgaand aan het in bezit nemen van elk privaatief element.

De comparanten mogen echter het eerste voorschot voor gemeenschappelijke lasten van de koper van elke privaatieve kavel vorderen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

In geval van uitzonderlijke uitgaven, met name voor de uitvoering van belangrijke werken, mag de syndicus een beroep doen op een bijkomende provisie waarvan hij zelf het bedrag zal bepalen.

De algemene vergadering mag vervolgens beslissen over bijzondere maatregelen die dienen genomen te worden voor het beheer van dit reservekapitaal.

Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Alle mede-eigenaars dienen de betaling aan de syndicus te verrichten binnen de dertig dagen na de uitnodiging tot betaling der voorschotten en/of de voorschotten voor de gemeenschappelijke lasten. De mede-eigenaar die na de termijn van dertig dagen in gebreke van betaling blijft, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een vergoeding van twee euro achtenveertig cent (2,48€) per dag vertraging verschuldigd zijn te rekenen vanaf het verloop van genoemde termijn, onverminderd de eisbaarheid van elke andere schadevergoeding.

Deze vertragingsvergoeding zal van rechtswege op twaalf euro negenendertig cent (12,39€) per dag gebracht worden te rekenen vanaf de tiende dag volgend op de datum van het ten poste afgeven door de syndicus van een aangetekend schrijven waarbij betaling van de provisie wordt geëist en die dient als ingebrekestelling, tot en met de datum van volledige betaling. De betaalde vergoedingen zullen worden verzameld en zullen deel uitmaken van het reservekapitaal voor het beheer van het gebouw.

De mede-eigenaars die verzuimen te betalen niettegenstaande de ingebrekestelling door de syndicus, vergezeld van de hierboven vermelde vergoedingen, kunnen door de syndicus gerechtelijk vervolgd worden, overeenkomstig artikel 577-8 paragraaf 4, 6 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus mag daarenboven een bijkomende som vorderen van zeven euro drieënveertig cent (7,43€) bij de eerste aanmaning, van twaalf euro negenendertig cent (12,39€) bij de tweede aanmaning, van vierentwintig euro achtenzeventig cent (24,78€) bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitaire som van vierenzeventig euro zesendertig cent (74,36€) voor de dossierkosten van de mede-eigendom voor elk geschil dat aan een advocaat zou worden overgemaakt. In dit verband staat het de syndicus vrij een verzekering rechtsbescherming af te sluiten om zich te verzekeren tegen geschillen die zich kunnen voordoen tussen de vereniging van mede-eigenaars en één onder hen.

De betaling der gemeenschappelijke lasten die zijn vervallen of die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus kan in geen geval de plaats innemen van de provisie voor gemeenschappelijke lasten die intact moet blijven. Het bedrag ervan is onderhevig aan aanpassing volgens de evolutie der kosten en teneinde in elk geval twaalf maanden lasten te kunnen dekken.

Alle vergoedingen en boetes waarnaar hierboven wordt verwezen zullen verbonden zijn aan het officieel indexcijfer der consumptieprijzen van het Koninkrijk, waarbij de referentie-index deze is van de maand voorafgaand aan de ondertekening van huidige basisakte.

Indien sancties worden toegepast, dan zal de aanpassing gebeuren op de datum van toepassing ervan op basis van de formule:

basisvergoeding maal nieuwe index

beginindex

De nieuwe index zal deze zijn van de maand voorafgaand aan deze tijdens dewelke de sanctie moet worden toegepast.

Inning der gemeenschappelijke lasten

Als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, is de syndicus gehouden alle maatregelen te nemen voor de bescherming van de vorderingen van de collectiviteit der mede-eigenaars.

Daartoe is de syndicus gemachtigd om voor de inning der gemeenschappelijke lasten:

- a) de verwarming stil te leggen in het goed van degene die in gebreke blijft indien het gebouw voorzien is van een centrale verwarmingsketel;
- b) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen. Hij zal de verkregen beslissingen via alle middelen van tenuitvoerlegging laten uitvoeren, waaronder beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende persoon.
Bij die gelegenheid dient hij geen verantwoording te geven van enige bijzondere machtiging tegenover de rechtbanken en derden;
- c) zelf ten belope van het verschuldigde bedrag de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen ontvangen of doen ontvangen door een door hem aangeduide bankinstelling, aangezien door elk der mede-eigenaars aan de syndicus contractuele en onherroepelijke overdracht van huur werd verleend voor het geval zij tegenover de mede-eigendom in gebreke blijven. De huurder of bewoner kan zich in toepassing van deze bepalingen niet verzetten tegen deze betalingen en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder voor de sommen waarvoor de syndicus hem kwijting heeft gegeven.
- d) van de mede-eigenaars, als provisie in verhouding met hun aandelen in het gebouw, het aandeel van de in gebreke blijvende persoon in de gemeenschappelijke lasten te vorderen.

Elk en eenieder der mede-eigenaars wordt geacht zich voor wat hen persoonlijk aangaat uitdrukkelijk te schikken naar deze procedure en geven nu reeds voor alsdan hun volledig akkoord met de verlening van machten die voor hen en voor hun huurders de eventuele toepassing van genoemde bepalingen inhoudt.

Jaarrekeningen van de syndicus

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor, legt ze voor aan hun goedkeuring en ontvangt indien nodig ontlasting. De vergadering stelt jaarlijks een commissaris van de rekening aan ter controle van deze jaarrekening. Vooraleer het verslag van de commissaris werd gehoord kan geen ontlasting worden gegeven.

Deze jaarrekening die de syndicus ter goedkeuring aan de algemene vergadering dient voor te leggen, zal worden afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum zal worden vastgesteld bij beslissing genomen door de algemene vergadering. De vergadering hoort het verslag van de commissaris. De syndicus zal het aandeel van elke mede-eigenaar in de jaarrekening bepalen door vermelding van de door elk van hen gestorte provisie.

De mede-eigenaars zullen onmiddellijk en desgevallend aan de Voorzitter van de raad van mede-eigendom en aan de syndicus de fouten medelen die zij in deze rekeningen zouden vaststellen.

De vergadering van mede-eigenaars mag bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen alle wijzigingen aan het hierboven bepaalde systeem van boekhouding aan te brengen.

HOOFDSTUK II - EXTERN UITZICHT

Artikel 66 - Reiniging

De reinigingsdienst van de gemeenschappelijke gedeelten zal worden verzekerd door de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de machten en plichten die hem hierboven worden

toegekend.

Het onderhoudspersoneel is in principe belast met de reiniging van de gemeenschappelijke gedeelten (inkomhallen, gangen).

In geval van afwezigheid of in gebreke blijven van dit laatste, zal de syndicus elk initiatief nemen, eventueel met het akkoord van de raad van mede-eigendom, om te voorzien in de vervanging en aldus een perfecte toestand van netheid der gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen te verzekeren en met name: de trottoirs, de toegangen, de inkomhallen van het gelijkvloers, de traphallen, de lokalen voor de vuilnisbakken; de ophaling van het huisvuil verzekeren.

Artikel 67 - Tuinen

In de tuinen mogen geen hoogstammige bomen of hinderlijke planten worden aangelegd. Het onderhoud van de tuin zal gebeuren door en op kosten van de eigenaar van de respectievelijke privatieven waaraan de tuin is toegewezen, met uitzondering van het onderhoud en de kosten wat betreft waterinfiltratie naar de onderliggende autobox toe, die gemeenschappelijk zijn.

Artikel 68 - Onderhoud en uitzicht

De schilderwerken aan de gevels, met inbegrip van de namen, relingen en luiken, en andere externe versieringen, dienen te gebeuren op de tijdstippen die worden bepaald volgens een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder het toezicht van de syndicus, aangezien deze werken worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten die als dusdanig moeten worden verdeeld, onverminderd de toepassing van artikel 6-13.

Indien de bewoners willen overgaan tot plaatsing van:

- 1) gordijnen aan de vensters, dan zullen deze identiek zijn aan het type dat door de syndicus is bepaald.
- 2) blinden, dan zullen deze van een identieke kleur zijn als deze die door de syndicus is bepaald.
- 3) overgordijnen, dan zullen deze identiek zijn aan deze die door de syndicus zijn bepaald voor de buitenkant.
- 4) luifels en zonneschermen, dan zullen deze van het model en de kleur zijn die door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van stemmen wordt bepaald.

De werken betreffende de private zaken waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, dienen door elke eigenaar ten gepaste tijde te worden uitgevoerd zodanig dat het gebouw in goede verzorging en onderhoud wordt behouden.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de ramen, gevels en balkons geen lichtreclame, reclame, provisiekasten, wasgoed of enige andere voorwerpen hangen, met uitzondering van de gebruikers van de winkelruimten op het gelijkvloers, aan dewelke toelating gegeven wordt om boven, links of rechts van hun uitstalraam en dwars op de gevel een lichtreclame te plaatsen die maximum één meter buiten de voorgevel mag uitsteken. Deze lichtreclames mogen geen licht- noch geluidshinder meebrengen voor de bewoners van de eerste verdiepingen. Het is de mede-eigenaars ook verboden parabool- en satellietantennes te plaatsen op de terrassen of in de tuin.

HOOFDSTUK III – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 69 – Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit een voorzitter en minstens twee bijzitters. Ze zijn herkiesbaar.

Elk verhinderd of afwezig lid van de raad van mede-eigendom mag schriftelijk, per

telegram of per telex aan een lasthebber van zijn keuze mandaat verlenen om hem te vertegenwoordigen op de vergaderingen van de raad en er in zijn plaats te stemmen.

Deze lasthebbers zullen namens en in de plaats van hun lastgever en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van deze laatste tegenover alle mede-eigenaars optreden.

De syndicus van het gebouw mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom,

De raad van mede-eigendom ziet toe op het beheer van de syndicus en met name op het dringend of onontbeerlijk karakter van de werken en hun uitvoering, en brengt verslag uit aan de vergadering.

De raad van mede-eigendom beraadslaagt geldig indien tenminste drie van zijn leden aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid der stemmen. In geval van staking, is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De leden van de raad van mede-eigendom worden benoemd voor een termijn van drie jaar die hernieuwbaar is.

Indien nodig, kunnen notulen worden opgemaakt van de genomen beslissingen die zullen worden ondertekend door de op de vergadering aanwezige leden.

De leden van de raad van mede-eigendom oefenen hun mandaat gratis uit. De syndicus dient een verzekering af te sluiten die hun burgerlijke aansprakelijkheid dekt; de premies vormen een algemene gemeenschappelijke last.

HOOFDSTUK IV - INTERNE ORDE

Artikel 70 - Waterdienst

- 1) Het abonnement op de waterdienst voor de gemeenschappelijke gedeelten wordt afgesloten door de syndicus.
- 2) Elke eigenaar zorgt individueel voor afsluiting of hernieuwing van het abonnement voor de waterdienst betreffende zijn privatieve eenheid, tenzij de waterlevering gebeurt middels een doorvoermeter.
- 3) In voorkomend geval zal de syndicus elk jaar in de maand december aan de Waterdienst een lijst sturen der privatieve gedeelten die gedurende het jaar werden verkocht of overgedragen met vermelding van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars ervan.
- 4) De eerste abonnementsaanvragen kunnen door de comparanten worden afgesloten namens de toekomstige mede-eigenaars.

Artikel 71 - Uitzicht - Rust

De gemeenschappelijke gedeelten, met name de hallen, trappen, portalen, doorlopen, inritten en manoeuvreerruimte voor auto's moeten te allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag nooit iets worden neergelegd, opgehangen of geplaatst.

In de privatieve gedeelten blijft elke mede-eigenaar vrij op zijn uitsluitend risico en gevaar en naar het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van aard zijn de onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars te hinderen of te storen of nog de stevigheid, gezondheid of veiligheid van het gebouw in het gedrang te brengen.

Tapijten en vloerkleedjes mogen in geen enkel deel van het gebouw, waaronder de daken en terrassen, worden geklopt of geschud.

De bewoners moeten hiertoe de geschikte huishoudtoestellen gebruiken.

Geen enkel privaat huishoudelijk werk mag in de gangen en gemeenschappelijke portalen worden verricht.

Het is strikt verboden in het gebouw leidingen voor toevoer van gas te gebruiken in enige materialen die kunnen scheuren onder de druk van het gas; deze leidingen moeten onbuigzaam en in metaal zijn.

Het is de bewoners van het gebouw, ten titel van eenvoudige toegeeflijkheid, toegelaten vissen, niet-vrijlopende honden, katten, vogels of kleine huisdieren te houden.

Indien het dier een bron van hinder is door geluid, reuk of anderszins, dan mag de toegeeflijkheid worden ingetrokken voor het dier in kwestie bij beslissing van de raad van mede-eigendom of bij gebreke door de syndicus.

Indien de toegeeflijkheid wordt ingetrokken, zal het feit zich niet te richten naar deze beslissing voor de overtreden betaling van een door desgevallend de raad van mede-eigendom bepaalde som tot gevolg hebben, als schadevergoeding, per dag vertraging, onverminderd elke sanctie die langs gerechtelijke weg kan worden opgelegd.

Dit bedrag zal in het reservekapitaal gestort worden, dit alles onverminderd een door de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid te nemen beslissing.

Meubelen van grote omvang dienen langs de gevels in de privatieve kavels te worden gebracht. De traphallen mogen in geen geval worden gebruikt.

Het gebruik van de autobergplaats dient met een minimum aan ongemak voor alle mede-eigenaars plaats te vinden. Het is verboden claxons te gebruiken en te parkeren in de bereikbare toegang.

De gebruikers dienen zich te richten naar elk reglement dat door de syndicus wordt uitgevaardigd betreffende de signalisering waarmee de toegang tot de ondergrondse verdieping zou zijn uitgerust. Geen enkele opslag van brandstof of enig ander ontvlambaar product is toegelaten.

De houders van het genotrecht van de autoboxen en/of autostandplaatsen verbinden zich uitdrukkelijk de rechten van hun burens te respecteren en zullen persoonlijk aansprakelijk zijn voor elke inbreuk die in dit verband wordt gepleegd door een derde die zich zou beroepen op een machtiging die van hem uitgaat.

HOOFDSTUK V - MORALITEIT - RUST - BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel 72 - Wijze van bewoning

a) Algemeen

De mede-eigenaars, huurders, het huispersoneel en de andere bewoners van de verdiepingen moeten steeds het gebouw bewonen en het genot ervan hebben volgens het juridisch begrip "goed huisvader". De bewoners moeten erop toezien dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik door hun toedoen of door het toedoen van hun huurders, de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers wordt gestoord.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai gemaakt worden; het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisies en muzieketens is toegelaten.

De bewoners dienen echter te vermijden dat de werking van deze toestellen de bewoners van het gebouw ongemak bezorgt en dit onder straffe van gelijkaardige sancties als deze bepaald in artikel 71 inzake de aanwezigheid van dieren.

Indien in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die storing veroorzaken, dienen zij te zijn uitgerust met een uitrusting die deze storing beperkt zodanig dat de radio-ontvangst niet wordt gestoord.

Geen enkele motor mag in de privatieve gedeelten van de verdiepingen worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren die huishoudtoestellen bedienen.

De installatie en het gebruik van autogeën en elektrisch lassen en schilderen met cellulose zijn verboden in het gebouw.

De appartementen zijn in principe uitsluitend bestemd voor gebruik als woning. De uitoefening door de eigenaar van een privaat kavel, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, van een vrij beroep moet het voorwerp uitmaken van een

vooraangaande machtiging door de bevoegde administratieve overheden die bij aangetekend schrijven ter kennis van de syndicus zal worden gebracht tenminste vijftien dagen voor de aanvang van de beroepsbezigheid.

Een inbreuk op deze verplichting van verwittiging zal onderhevig zijn aan een boete die zal worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Spelen of geravot door kinderen in de gemeenschappelijke gedeelten en met name in de inkomhal is verboden.

De autostandplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen; deze voertuigen mogen, voor wat hun afmetingen betreft, de afgebakende grenzen niet overschrijden, en moeten dermate geparkeerd worden dat voldoende ruimte open blijft voor in- en uitstappen der andere voertuigen op de naastliggende standplaatsen.

Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Het is ten strengste verboden om zowel in de appartementen, bergingen, handelsruimten en autoboxen en/of standplaatsen benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

De eigenaars van de autoboxen en/of standplaatsen zijn verplicht hun standplaats in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebrek hiervan zal de syndicus de standplaats mogen doen kuisen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Het is verboden te parkeren op de oprit, de berijdbare gangen en de manoeuvreerruimten.

Het is ten strengste verboden in de ondergrondse of kelderverdieping:

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen en moto's rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;
- de motoren nutteloos te laten draaien, alle ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden.

Indien in het gebouw een ruimte is voorzien voor het bergen van fietsen, bromfietsen of kinderwagens, dan moeten de eigenaars of huurders daar verplicht gebruik van maken en is stalling op andere plaatsen verboden.

De gelijkvloerse ruimten mogen bestemd worden voor zowel bewoning als kantoor of de uitoefening van een vrij beroep of voor winkels met uitstalraam, voor zover deze bestemmingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw. Zij zullen eveneens bestemd kunnen worden, tot uitoefening van handelsactiviteiten, zowel groot- als kleinhandel, tot de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of tot de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen.

Het geven van zulk danige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen (bvb. frigo's).

In afwijking van de activiteiten voorzien hiervoor zullen in de winkelruimten volgende activiteiten niet mogen uitgeoefend worden: horeca, beenhouwerij of vishandel en in het algemeen alle activiteiten die geluids-, licht- en reukhinder kunnen meebrengen.

b) Overgang van verplichtingen

De huurovereenkomsten die worden toegekend zullen voor de huurders de verbintenis bevatten het gebouw te bewonen volgens de voorschriften van huidig reglement waarvan zij kennis moeten nemen. Indien de raad van mede-eigendom ernstige inbreuken en tekortkomingen door de mede-eigenaar vaststelt, kunnen de huurovereenkomsten op verzoek van de vergadering van mede-eigenaars worden opgezegd.

c) Huur

1. De privatieve gedeelten mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare en solvabele personen.
Dezelfde verplichtingen rusten op de huurders in geval van onderverhuur of overdracht van huur.
2. De eigenaars moeten aan hun bewoners de verplichting opleggen hun huurrisico en hun aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens te verzekeren.
3. De eigenaars zijn gehouden de syndicus in te lichten volgens de voorwaarden voorzien in artikel 31.
4. De syndicus zal de wijzigingen aan dit reglement en de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kan aanbelangen meedelen aan de huurders, alles overeenkomstig artikel 577-10, paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 73 - Publiciteit

Geen enkel opschrift mag worden aangebracht aan de vensters van de verdiepingen met uitzondering van het gelijkvloers, op de deuren en op de buitenmuren, noch in de trappen, hallen en doorgangen.

De comparanten behouden zich het recht voor alle publiciteit te voeren en elke affiche op te hangen die zij nuttig acht op de kavels die de eigendom zullen zijn en dit tot als het laatste privatieve kavel van het gebouw is verkocht.

Het is toegelaten op de toegangsdeur tot de privatieve kavels, of ernaast, een plaat te bevestigen van het model dat door de vergadering van mede-eigenaars is goedgekeurd waarop de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep zijn vermeld.

In de veronderstelling of in het uitzonderlijk geval dat één of ander beroep waarvan sprake in voorgaand artikel in het gebouw zou worden uitgeoefend, zal het tevens toegelaten zijn op een door de syndicus aan te geven plaats een plaat van een door de vergadering van mede-eigenaars aangenomen model op te hangen waarop de naam van de bewoner en zijn beroep staan vermeld.

In elke inkom zal elke betrokken mede-eigenaar beschikken over een postbus; op deze postbus mag de naam en het beroep van de houder ervan en de verdieping waarop hij woont worden aangegeven; deze vermeldingen zullen volgens een door de vergadering voorgeschreven model zijn.

Artikel 74 - Verboden

In het gebouw mag geen enkele opslag van gevaarlijke, ongezonde of hinderende stoffen plaatsvinden. Geen enkele opslag van ontvlambare stoffen is toegelaten, behoudens mits het uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering beslissend bij drie/vierden meerderheid der stemmen.

Zelfs indien zij deze toestemming hebben verworven, moeten zij die dergelijke opslagplaats te hunner beschikking wensen te hebben, alleen de bijkomende kosten dragen voor de verzekering tegen de risico's van brand en ontploffing die worden veroorzaakt aan de mede-eigenaars van het gebouw door dit verhoogd risico.

De inrichting, verhuizing, vervoer van meubelen, zware voorwerpen en grote voorwerpen moet gebeuren volgens de richtlijnen van de syndicus (die tenminste vijf dagen vooraf moet verwittigd worden) en geeft aanleiding tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering, beslissend met volstrekke meerderheid der stemmen.

Elke schade die hun behandeling aan de gemeenschappelijke gedeelten kan veroorzaken, zal aan de mede-eigenaar die deze transporten heeft laten uitvoeren worden aangerekend.

Artikel 75 - Autostandplaatsen

De algemene kosten van de autostandplaatsen zullen gedragen worden door de

respectievelijke eigenaars van de privatieven en verdeeld in evenredigheid volgens de duizendsten.

Artikel 76 - Diversen

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten alle lasten van de stad, politie en openbare weg dragen.

HOOFDSTUK VI - VERDELING DER KOSTEN VAN VERWARMING, WATER EN ELEKTRICITEIT

Artikel 77 - Verwarming

Elke privatieve kavel zal beschikken over een individuele verwarmingsketel die voor zijn verwarming dient en de kosten die daaraan verbonden zijn, zullen bijgevolg uitsluitend ten laste van de eigenaar of bewoner ervan vallen.

Artikel 78 - Water

Elk privaat appartement is voorzien van een persoonlijke meter die de door de bewoners ervan verbruikte hoeveelheid water registreert.

De kosten van verbruik in verband daarmee zullen exclusief en volledig door zijn eigenaar worden gedragen.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor het gebruik dat niet in de voorgaande paragraaf is bepaald, zal afhangen van een afzonderlijke meter.

De kosten van dit verbruik, alsook van de huur van de meter, worden verdeeld onder de eigenaars, naar verhouding van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, behalve indien de syndicus doorgangmeters installeert waarvan het gebruik aan de daadwerkelijke verbruikers zal worden doorgerekend.

Artikel 79 - Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, en voor de voeding van de drijfkracht van de lift.

Het totaal verbruik geregistreerd door deze meters, alsook de huur van de meters, zullen een gemeenschappelijke last vormen die zal worden verdeeld onder elke eigenaar van privatieve lokalen naar verhouding van de onverdeelde gedeelten die hij bezit, met uitzondering van de eigenaars van de privatieven op het gelijkvloers zoals hiervoor reeds werd bepaald. Elke privatieve kavel is voorzien van een meter die de door de bewoners verbruikte elektriciteit optekent.

De huur der meters en de kosten van verbruik in verband daarmee vallen uitsluitend en volledig ten laste van de eigenaars of bewoners ervan.

HOOFDSTUK VII – LIFT

Artikel 80 – Verdeling van liftkosten

De lasten die het gebouw bedient wordt als gemeenschappelijk gedeelte beschouwd.

Daaruit volgt dat voor alles wat de kosten van werking, onderhoud, herstelling of vernieuwing van enige lift en alle toebehoren betreft, het bijdragend gedeelte van elk privaat eigendom in genoemde lasten zal overeenstemmen met de verdeling in duizendsten als bepaald in artikel 42 van huidige statuten, met uitzondering van de eigenaars van de privatieven van het gelijkvloers, zoals hiervoor reeds uiteengezet.

De wijze van verdeling der lasten voor de werking, het onderhoud en de herstelling van de liften kan slechts worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering der betrokken

mede-eigenaars, genomen bij vier/vijfden meerderheid der stemmen.

Deze kosten kunnen niet worden ten laste gelegd van de eigenaars van de privatieven van het gelijkvloers op voorwaarde dat de toegangsdeur tot hun privaatief vóór de sasdeur gelegen is.

HOOFDSTUK VIII - GESCHILLEN - DOCUMENTEN - BURGERLIJK WETBOEK

Artikel 81 - Regeling van geschillen

In geval zich een geschil voordoet tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, vormt de syndicus verplicht de eerste instantie aan wie het geschil moet worden voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft voortbestaan, dan zal het voor de raad van mede-eigendom worden gebracht en, indien nodig, voor de algemene vergadering ter conciliatie.

Indien de onenigheid blijft voortbestaan, zal verhaal voor de bevoegde rechter mogelijk zijn.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus en met name in geval van moeilijkheden betreffende de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, zal het geschil voor de raad van mede-eigendom worden gebracht en, indien nodig, voor de algemene vergadering ter conciliatie.

Indien een akkoord wordt bereikt, zal daarvan een proces-verbaal worden opgemaakt. Indien de onenigheid blijft voortbestaan, zal verhaal voor de bevoegde rechter mogelijk zijn.

Artikel 82 - Bewaring en verspreiding van documenten

Exemplaren van huidige statuten houdende het reglement van orde zullen worden gekopieerd. Zij zullen worden overhandigd aan de belanghebbenden, tegen de prijs die door de algemene vergadering zal worden bepaald.

Deze statuten en reglementen zullen bindend zijn voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, alsook voor allen die in de toekomst op het gebouw of enig deel ervan een recht van enige aard bezitten, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden en rechtverkrijgenden te welken titel ook. Bijgevolg zullen de akten van eigendomsoverdracht of de handelingen die eigendom of genot aanwijzen de vermelding bevatten dat de belanghebbenden volledige kennis hebben van deze statuten en reglementen en dat zij van rechtswege in de plaats gesteld zijn door het feit houder te zijn van enige rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of zullen uit voortvloeien.

In elke overeenkomst of elk contract betreffende een deel van het gebouw, dienen partijen rechtsbevoegdheid toekennende woonstkeuze te doen, bij gebreke waaraan de woonst van rechtswege in het gebouw zal gekozen worden.

Artikel 83 - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen begrepen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten zullen als niet geschreven beschouwd worden in de mate dat zij in strijd zijn met genoemde artikelen.

INHOUDSTAFEL

TITEL I - Basisakte

TITEL II - Reglement van mede-eigendom

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

- Artikel 1 - Definitie en draagwijdte
- Artikel 2 - Definitie van het reglement van orde
- Artikel 3 - Statuten van het gebouw

HOOFDSTUK II - GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE GEDEELTEN

- Artikel 4 - Verdeling van het gebouw in gemeenschappelijke en privatieve gedeelten
- Artikel 5 - Berekeningswijze aandeel in de mede-eigendom
- Artikel 6 - Gemeenschappelijke gedeelten
- Artikel 7 - Juridische toestand der gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw
- Artikel 8 - Definitie der privatieve delen
- Artikel 9 - Het genot der privatieve delen
- Artikel 10 - Beperkingen van het genot der privatieve gedeelten
- Artikel 11 - Verbouwingen

HOOFDSTUK III - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

- Artikel 12 - Naam - Zetel
- Artikel 13 – Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling
- Artikel 14 - Ontbinding - Vereffening
- Artikel 15 - Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars
- Artikel 16 - Doel
- Artikel 17 - Verdeelde hoofdelijkheid der mede-eigenaars
- Artikel 18 - Rechtsvorderingen

HOOFDSTUK IV - HET BEHEER VAN DE VERENIGING

- Artikel 19 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

AFDELING 1: De ALGEMENE VERGADERING

- Artikel 20: Omschrijving
- Artikel 21: Gewone en bijzondere algemene vergadering
- Artikel 22: Bevoegdheden
- Artikel 23: Samenstelling
- Artikel 24: Vertegenwoordiging
- Artikel 25: Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering
- Artikel 26: De bijeenroeping
- Artikel 27: Agenda
- Artikel 28: Organisatie van de algemene vergadering
- Artikel 29: Beraadslagingen
- Artikel 30: Rechtsgedingen
- Artikel 31: Tegenwerpelijkheid

AFDELING 2: DE SYNDICUS

Artikel 32: Aanstelling van de syndicus

Artikel 33: Ontslag door de VME- aanstelling van een voorlopige syndicus

Artikel 34: Openbaarheid

Artikel 35: Verantwoordelijkheid- overdracht

Artikel 36: Bevoegdheden

Artikel 37: Vergoeding

Artikel 38: Ontslag door de syndicus

AFDELING 3: DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 39: Opdracht

Artikel 40: Boekjaar

AFDELING 4: DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 41: Verplicht

HOOFDSTUK V - VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 42 - Gemeenschappelijke kosten

Artikel 43 - Individueel verbruik

Artikel 44 - Belastingen

Artikel 45 - Verhoging der lasten wegens een mede-eigenaar

Artikel 46 - Ontvangsten ten gunste van de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 47 - Wijziging van de verdeling der lasten

Artikel 48 - Overdracht van een kavel

Artikel 49 - Overdracht van schuldvorderingen

HOOFDSTUK VI - WERKEN EN HERSTELLINGEN

Artikel 50 - Algemeenheden

Artikel 51 - Aard herstellingen en werken

Artikel 52 - Dringende herstellingen

Artikel 53 - Niet dringende herstellingen of werken

Artikel 54 - Erfdienstbaarheden betreffende de werken

HOOFDSTUK VII - VERZEKERINGEN - AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW

Artikel 55 - Algemeenheden

Artikel 56 - Soorten verzekering

Artikel 57 - Te verzekeren goederen en kapitalen

Artikel 58 - Bijkomende verzekeringen

Artikel 59 - Premies en bijpremies

Artikel 60 - Aansprakelijkheid van de bewoners - Clausule van de huurovereenkomst

Artikel 61 - Eigen risico
Artikel 62 - Schade - Procedures en vergoedingen
Artikel 63 - Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

TITEL III - Reglement van orde

Artikel 64 - Draagwijdte - Wijzigingen

HOOFDSTUK I - BOEKHOUDING

Artikel 65 - Gemeenschappelijke lasten

HOOFDSTUK II - EXTERN UITZICHT

Artikel 66 - Reiniging

Artikel 67 - Tuinen

Artikel 68 - Onderhoud en uitzicht

HOOFDSTUK III – RAAD VAN MEDE-EIGEDOM

Artikel 69 – Raad van mede-eigendom

HOOFDSTUK IV - INTERNE ORDE

Artikel 70 - Waterdienst

Artikel 71 - Uitzicht - Rust

HOOFDSTUK V - MORALITEIT - RUST - BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel 72 - Wijze van bewoning

Artikel 73 - Publiciteit

Artikel 74 - Verboden

Artikel 75 - Autostandplaatsen

Artikel 76 - Diversen

HOOFDSTUK VI - VERDELING DER KOSTEN VAN VERWARMING, WATER EN ELEKTRICITEIT

Artikel 77 - Verwarming

Artikel 78 - Water

Artikel 79 - Elektriciteit

HOOFDSTUK VII - LIFTEN

Artikel 80 - Verdeling van liftkosten

HOOFDSTUK VIII - GESCHILLEN - DOCUMENTEN – BURGERLIJK WETBOEK

Artikel 81 - Regeling van geschillen

Artikel 82 - Bewaring en verspreiding van documenten

Artikel 83 - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

EINDBEPALINGEN

Hypothecaire overschrijving

Deze akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van Gent II en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere imitaties van het gehele of een deel van het goed dat het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt.

De heer hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen.

Overgangsbepalingen

Alle bepalingen begrepen in deze akte zijn van toepassing zodra een privatieve kavel door de comparanten is overgedragen, behoudens deze die in strijd zijn met de toepasselijke wet.

Kosten

De deelname der kopers in de kosten van huidige statuten en haar bijlagen wordt forfaitair vastgesteld op driehonderd tachtig euro (380€) per appartement, vierhonderd vijfenveertig euro (445€) per appartement met autobox en/of autostandplaats en honderd vijftientig euro (125€) per afzonderlijke autobox en/of autostandplaats.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van onderhavige wordt door de comparanten woonstkeuze gedaan, respectievelijk op het adres van hun woonplaats en op het adres van de bovenvermelde zetel.

VERKLARING

BESTEMMING DER PLAATSEN

De verschillende privatieve eenheden, zoals deze blijken uit aangehechte plannen, zijn uitsluitend en voornamelijk bestemd voor bewoning, zonder uitsluiting van een beroepsactiviteit in de plaatsen en die geen hinder vormen voor de burens, onverminderd de administratieve machtigingen, en volgens de bepalingen die meer in het bijzonder zijn omschreven in het reglement van mede-eigendom, dit alles nochtans met uitzondering voor de privatieven op het gelijkvloers die als kantoor of winkel kunnen worden gebruikt, mits de nodige administratieve vereisten daartoe vervuld zijn.

Er wordt door ondergetekende notaris geen enkele verbintenis aangegaan betreffende de bestemming - andere dan bewoning - die aan de privatieve lokalen op het gelijkvloers van het gebouw en de parkingplaatsen kan of zou kunnen worden gegeven. Ondergetekende notaris heeft voor het overige de aandacht van de comparanten gevestigd op de noodzaak zich te richten naar de toepasselijke wetgeving en reglementering in geval van verbouwing of wijziging van bestemming.

BEVESTIGING BURGERLIJKE STAND

- a) De werkende notaris bevestigt dat de rechtspersoonlijkheid van de comparante haar werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige stukken.
- b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid van de rechtspersoonlijkheid van de comparante.

FISKALE VERKLARINGEN

Ondergetekende notaris heeft lezing gegeven van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten.

SLOTBEPALING

De comparanten, al dan niet vertegenwoordigd zoals vermeld, erkennen dat ondergetekende notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, zij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten, al dan niet vertegenwoordigd zoals voormeld, hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hun geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten, al dan niet vertegenwoordigd zoals voormeld, bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten, al dan niet vertegenwoordigd zoals voormeld, erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minder dan vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen

WAARVAN AKTE

Verleden te Maldegem

Na voorlezing hebben comparanten, al dan niet vertegenwoordigd zoals voormeld, met mij, notaris, getekend.

Inlassing nieuw voorstel van reglement van inwendige orde

Overtredingen tegen dit reglement, of eventuele misbruiken, kunnen aan de syndicus meegedeeld worden : IMMO VAN DE WOESTIJNE, Molenstraat, 28 EEKLO Tel. 09/377.38.36 of beheer@immovdw.com

Voormelde statuten, met inbegrip van de wijziging van 21 september 2006, en het reglement van inwendige orde werd, conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, met inbegrip van de aanpassingen krachtens de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 29 mei 2012; en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van