

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN  
Met inbegrip van haar wijziging van 31 januari 1994

RESIDENTIE MANEWAARDE  
Brugstraat, 75

9880 AALTER

Ondernemersnummer : KBO 0835.950.849.

IN HET JAAR NEGENTIENHONDERD DRIEENNEGENTIG

Op VIERENTWINTIG FEBRUARI .

Voor Ons, Meester Paul DE SUTTER, notaris met standplaats te Lotenhulle-Aalter.

ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "MEVACO BOUWBEDRIJF" met maatschappelijke zetel te Aalter, Durmelaan nummer 6, ingeschreven in het handelsregister te Gent nummer 127.160.

Vennootschap opgericht onder de naam "SAELENS CONSTRUCT" naamloze vennootschap, blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Crombrugge te Brussel op eenentwintig december negentienhonderd negenenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien januari negentienhonderd tachtig, onder nummer 207-4 en waarvan de statuten voor het ' laatst gewijzigd werden blijkens proces-verbaal verleden voor notaris Van Crombrugge voornoemd op veertien mei negentienhonderd zesentachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien juni daarna, onder nummer 860613-196.

Hier vertegenwoordigd door:

1. de heer Josef MEERSCHMAN, wonende te Aalter, Durmelaan nummer 6.
2. de heer Michel VANDEWALLE, wonende te Aalter, Stationsstraat nummer 162/A.

Beiden handelend in hun hoedanigheid van bestuurder van voormelde vennootschap en overeenkomstig artikel achttien van de statuten.

Zij werden in hun voormelde hoedanigheid aangesteld door de algemene vergadering van dertig mei negentienhonderd tweeënnegentig, bekend gemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien september daarna, onder nummer 920917-76

Eigenares van de grond - promotor van de op te richten gebouwen.

Hierna genoemd "de vennootschap-verschijnster".

1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

De vennootschap-verschijnster is eigenares van hierna beschreven goederen:

GEMEENTE AALTER - derde afdeling.

Een perceel bouwgrond gelegen Brugstraat, bekend ten kadaster sectie H, nummer 187/W/2 met een oppervlakte van zeventien aren tweeënnegentig centiares (17a 9 2ca).

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Hieromtrent verklaart de vennootschap-verschijnster er eigenares van te zijn om deze aangekocht te hebben jegens

1) Mevrouw Adrienne Alicia Maria DUBRON, weduwe van de heer Georges Alfons André DE SUTTER, zonder beroep te Aalter, 2) de heer Paul Oscar Kamiel DE SUTTER, notaris te Aalter en 3 ) Mevrouw Anna Irma Maria DE SUTTER, echtgenote van de heer Herman Bernard HAERENS, huisarts te Aalter blijkens

akte verleden voor Meester Christof Gheeraert, notaris te Drongen-Gent, vervangende zijn ambtgenoot, Meester Paul De Sutter, wettelijk belet op twaalf februari negentienhonderd drieënnegentig, neergelegd op het tweede kantoor der hypotheken te Gent ter overschrijving.

Voorbeschreven grond behoorde de consoorten DE SUTTER -DUBRON toe om het elk voor één/derde deel in volle eigendom verkregen te hebben in de nalatenschap van wijlen Mevrouw Alice Sylvie DE SUTTER, weduwe van de heer Hector HALLAERT, zonder beroep, wonende te Aalter en overleden te Tielt op negenentwintig oktober negentienhonderd achtentachtig, ingevolge de bepalingen vervat in haar authentiek testament gedictieerd aan notaris Jean-Jacques Goeminne te Aalter op tien december negentienhonderd vijfentachtig.

Oorspronkelijk behoorde voorbeschreven grond toe aan de heer Hector HALLAERT en zijn echtgenote Mevrouw Alice DE SUTTER om het aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor notaris Delporte op twee juni negentienhonderd achtendertig, overgeschreven.

De heer Hector HALLAERT is overleden te Aalter op vijftien januari negentienhonderd tweeënzestig. Zijn

nalatenschap is overgegaan voor de geheelheid in volle eigendom naar zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Alice DE SUTTER, in haar hoedanigheid van enige en algemene legatarisse van zijn nalatenschap ingevolge de bepalingen vervat in zijn authentiek testament gedictieerd aan Meester Jean Goeminne, destijds notaris te Aalter op tien mei negentienhonderd zestig\*

#### ONROEREND STATUUT:

De vennootschap-verschijnster heeft de bedoeling om op voorbeschreven gronden een eigendom op te richten of te laten oprichten omvattende twee winkelruimten met parkeerplaatsen, zeven appartementen acht garages en drie auto- standplaatsen onder de naam Residentie "MANEWAARDE" . Dienvolgens verzoekt de vennootschap-verschijnster ons, Notaris, akte te verlenen van haar wil de grond en de op te richten gebouwen te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek,

Dienvolgens zal door de eerste verkoop of afstand de Residentie "MANEWAARDE" gesplitst worden in enerzijds de privatieve delen, die de privatieve en uitsluitende eigendom uitmaken en anderzijds de gemeenschappelijke delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid uitmaken.

Onderhavige akte brengt de juridische verdeling van voorbeschreven eigendom tot stand overeenkomstig de hierna vermelde beschrijving en ontleding aan de hand van de hierna vermelde plannen.

Het ontstaan van de privatieve delen verwekt aldus het bestaan van verschillende kavels.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de grond van voorbeschreven onroerend goed, zullen verdeeld worden in duizend/duizendsten (1.000/1.000) en een onafscheidbare afhankelijkheid uitmaken van de privatieve delen.

Het aantal duizendsten verbonden aan de kavel van elke mede-eigenaar bepaalt zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten van de Residentie "MANEWAARDE", onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald in deze akte of in het reglement van mede-eigendom.

De duizendste delen in kwestie zullen bepaald worden in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de kavels en de veronderstelde waarde van het goed.

'De aanbesteding der duizendsten is niet vatbaar voor verhaal om welke reden ook, zelfs indien voorzegde criteria niet zouden gevolgd zijn.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding (geheel of gedeeltelijk) van de gemeenschappelijke delen die eraan toegekend zijn en er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of zakelijk recht toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de fractie gemeenschappelijke delen die eraan verbonden zijn.

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

De vennootschap-verschijnster heeft een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en mede-eigendom, om het beheer van de gemeenschappelijke delen vast te stellen en om de bijdrage te bepalen van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke kosten en lasten.

Dit reglement zal aan deze akte gehecht blijven na "ne varietur" te zijn getekend door de partijen en ons, Notaris, om samen met deze akte ter registratie aangeboden te worden.

Het reglement omvat;

1. Het zakelijk of onroerend statuut van het gebouw, waarbij de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of van een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de mede-eigenaars wordt geregeld.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die eruit kunnen ontstaan worden opgelegd aan en zijn van kracht voor alle mede-eigenaars, en titularissen van een genotsrecht, zo tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Dit statuut is vatbaar voor wijzigingen zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Het onroerend statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door hun overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

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

Dit reglement is geen zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald. Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissingen van de algemene vergaderingen en ze worden vastgelegd in het register van de processen-verbaal der algemene vergadering .

#### PLANNEN EN BOUWVERGUNNING.

De vennootschap-verschijnster heeft ons, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

1) - de bouwvergunning afgeleverd aan de familie DE SUTTER - DUBRON door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter op eenentwintig januari negentienhonderd eenennegentig, dossier nummer 226/90 AM refertenummer PC/8.44001.949/3;

een bijvoegsel aan de bouwvergunning nummer 226/90 van eenentwintig januari negentienhonderd eenennegentig, houdende het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riool en voetpaden;

- het uittreksel uit de notulen van het College van Burgemeester \* en Schepenen van de gemeente Aalter van de vergadering van één juni negentienhonderd tweeënnegentig, houdende verlenging met één jaar van een vervallen bouwvergunning ;

2) Zeven plannen opgemaakt door het architectenbureau "AIKO - PROJEKTBURO" te Maldegem, Noordstraat nummer 159 waaronder:

a) de goedgekeurde plannen:

- plannummer 001 bevat de fundering, de riolering, het gelijkvloers, de ligging en het inplantingsplan;

- plannummer 002 bevat het plan van de verdieping, de dakverdieping en de garages;

- plannummer 003 bevat de gevels;

- plannummer 004 bevat de doorsnede 1-1 en doorsnede 2-2;

b) de uitvoeringsplannen:

- plannummer 003/A bevat de gevelzichten;
- plannummer 009/A bevat het gelijkvloers en de verdieping 1 alsmede de doorsnede A-A;
- plannummer 0010/A bevat de verdieping 2 en de doorsnede B-B;

Deze plannen zullen na "ne varietur" te zijn getekend door de vennootschap-verschijnster en ons, Notaris, aan onderhavige akte gehecht blijven en zullen samen ermede ter registratie aangeboden worden.

Deze plannen vormen met huidige akte en het algemeen reglement van mede-eigendom de basisakte van de Residentie "MANEWAARDE".

\* Zij dienen uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Deze plannen kunnen alleen ten titel van eenvoudige inlichting worden ingeroepen zolang de Residentie "MANEWAARDE" niet volledig is afgewerkt.

#### WIJZIGING VAN DE PLANNEN.

De vennootschap-verschijnster behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen

als water, gas en elektriciteit;

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architecten tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;

c) indien de promotor dit nodig of nuttig acht en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst .

De promotor zal eveneens het recht hebben tot op het ogenblik van de afwerking, de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven. ' Zo ook zal de promotor gemeenschappelijke delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven.

De promotor behoudt zich eveneens het recht voor om, mits toestemming van de bevoegde overheden, bij te bouwen en aldus nieuwe privatieven of gemeenschappelijk delen bij te creëren.

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte.

Alle kopers van de privatieve elementen verbinden zich om zonder vergoeding hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten en dat op de eerste vraag van de promotor.

#### VERDELING VAN DE EIGENDOM.

Het onroerend statuut zal de verdeling verwezenlijken van de eigendom in onderscheiden privatieve delen, die ieder een afzonderlijke eigendom zullen uitmaken, vatbaar voor overdracht en aanwijzing zo onder levenden als bij overlijden dat met onroerende rechten zal kunnen bezwaard worden.

Ieder van deze privatieve delen begrijpt:

- a) een deel in privatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, dewelke in in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen blijven tussen alle privatieven tot wiensdienst ze staan.

De vervreemding van een privaatief zal noodzakelijkerwijze begrijpen het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er een aan horigheid van uitmaakt.

De hypotheek en elk ander onroerend recht dat een privaatief bezwaart, bezwaart zowel de privatieve delen als hun aandeel in de gemeenschappelijke delen die er onafscheidbaar aan verbonden zijn,

De garages maken een afzonderlijk privaatief uit en dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw. Zij hoeven niet noodzakelijk te worden verkocht aan een eigenaar van een privatieve kavel.

Het aantal aandelen mede-eigendom verbonden aan de kavel van elke mede-eigenaar bepaalt zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten van de Residentie, onder voorbehoud van uitzonderingen bepaald in deze akte of in het reglement van mede-eigendom.

#### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW:

Het gebouw wordt verdeeld in privatieve delen, die de privatieve en uitsluitende eigendom zullen uitmaken van de respectievelijke eigenaars of hun rechtverkrijgenden en in gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom gemeen en in gedwongen onverdeeldheid blijft tussen de eigenaars van privatieve delen van het gebouw.

Uit voormelde plannen blijkt:

\* dat DE PRIVATIEVE DELEN van het gebouw omvatten:

1 . HET GELIJKVLOERS - GARAGES - AUTOSTANDPLAATSEN omvattende:

1.1 de winkelruimte gelegen op het gelijkvloers links gezien van de straat, genaamd "W.1." omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

een grote winkelruimte met achteraan een berging, kitchenette en watercloset;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtenzeventig/duizendsten (178/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

1.2. de winkelruimte gelegen op het gelijkvloers rechts gezien van de straat, genaamd "W.2." omvattende:

~ in privaatieve en uitsluitende eigendom: een grote winkelruimte met achteraan een berging, kitchenette en watercloset;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtenzeventig/duizendsten (178/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

1.3 ACHT GARAGES achteraan het gebouw omvattende elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met zijn poort;

~ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

1. EERSTE VERDIEPING omvattende drie appartementen ingedeeld als volgt:

a) een appartement gelegen op de eerste verdieping links vooraan gezien van de straat, genaamd "A.1.", omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer met balkon, keuken met balkon, berging, nachthall met ingebouwde kast, badkamer en twee slaapkamers met balkon;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënnegentig/duizendsten (93/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

b) een appartement gelegen op de eerste verdieping links achteraan gezien van de straat, genaamd "A.2.", omvattende:

-\* in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer met terras, keuken met balkon, berging, nachthall, badkamer en twee slaapkamers met terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënnegentig/duizendsten (92/1,000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

c) een appartement gelegen op de eerste verdieping rechts gezien van de straat over de ganse lengte, genaamd respectievelijk "A.3.", omvattende:

“ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer met balkon, keuken met balkon, berging, nachthall, badkamer met balkon en twee slaapkamers met terras;

~ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdenéén/duizendsten (101/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

3. TWEEDE VERDIEPING omvattende vier appartementen ingedeeld als volgt:

a) een appartement gelegen op de tweede verdieping links vooraan gezien van de straat, genaamd "A.4.", omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer, keuken met balkon, berging, badkamer en een slaapkamer met balkon;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzeventig/duizendsten (72/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

b) een appartement gelegen op de tweede verdieping links achteraan gezien van de straat, genaamd "A.5.", omvattende:

“ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer, keuken met balkon, berging, badkamer en een slaapkamer met balkon;

~ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/duizendsten (70/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

c) een appartement gelegen op de tweede verdieping rechts vooraan gezien van de straat, genaamd "A.6.", omvattende :

“ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer, keuken met balkon, berging, badkamer en een slaapkamer met balkon;

“ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzeventig/duizendsten (72/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

d) een appartement gelegen op de tweede verdieping rechts achteraan gezien van de straat, genaamd "A.7.", omvattende:

~ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, watercloset , eet- en woonkamer, keuken met balkon, berging, badkamer en een slaapkamer met balkon;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/duizendsten (70/1,000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

4. ZOLDERVERDIEPING, omvattende één appartement ingedeeld als volgt:



a) een appartement gelegen op de zolderverdieping, genaamd A.8., omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall, water-closet, eet- en woonkamer met ingebouwde keuken, slaapkamer, badkamer, berging, en een balkon;

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : vierenveertig/duizendsten (44/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

***Voormelde zolderverdieping werd ingelast ingevolge wijzigende akte voor zelfde notaris op 31 januari 1994.***

\* DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN van het gebouw zijn weergegeven zoals volgt uit de verschillende plannen:

1. HET GELIJKVLOERS.

'de inrit naar de garages, de nog aan te leggen auto- standplaatsen tussen de tuinen en de garages, de inkomhall met de tellers, de brievenbussen, videofoon, deuropener en bellen, de verbindingsdeur naar de trap, de trapzaal, de hall van de trapzaal en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

2. OP DE EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

de hall van de trap, de trapzaal, en verder alle delen bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

OVERZICHTSTABEL DER EENHEDEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN DE GARAGES, WINKELRUIMTEN EN APPARTEMENTEN.

GARAGES:

G1:	7/1.000	(zeven	duizendsten)
G2:	7/1.000	"	"
G3:	7/1.000	"	"
G4:	7/1.000	"	"
G5:	7/1.000	"	"
G6:	7/1.000	"	"
G7:	7/1.000	"	"
G8:	7/1.000	"	"

hetzij in totaal voor de garages samen : 56/1.000 (zesenvijftig/duizendsten)

***Onderstaande deel van de tabel werd gewijzigd ingevolge voormelde wijzigende akte van 31 januari 1994.***

WINKELRUIMTEN:

W.1.: 178/1.000 (honderdachtenzeventig/duizendsten)

W.2.: 178/1.000 (honderdachtenzeventig/duizendsten)

hetzij in totaal voor de winkelruimten : 356/1.000 (driehonderdzesenvijftig/duizendsten)

#### APPARTEMENTEN:

A.1.:	89/1.000	(negenentachtig/duizendsten)
A.2.:	87/1.000	(zevenentachtig/duizendsten)
A.3.:	96/1.000	(zesennegentig/duizendsten)
A.4.:	69/1.000	(negenenzestig/duizendsten)
A.5.:	67/1.000	(zevenenzestig/duizendsten)
A.6.:	69/1.000	(negenenzestig/duizendsten)
A.7.:	67/1.000	(zevenenzestig/duizendsten)
A.8.:	44/1.000	(vierenveertig/duizendsten)

hetzij in totaal voor de appartementen : 588/1.000 (vijfhonderdachtentachtig/duizendsten)

#### ERFDIENSTBAARHEDEN.

##### A. Conventionele of bij bestemming van de huisvader.

Het enkel feit van het bouwen van de Residentie "MANEWAARDE" kan een toestand scheppen die een erfdienstbaarheid uitmaakt indien de privatieve delen behoren aan verschillende eigenaars.

De juridische verdeling van de eigendom in onderhavige basisakte tot stand gebracht, doet deze erfdienstbaarheid van rechtswege tot stand komen vanaf de eerste verkoop van een privaat element aan een derde persoon.

Deze erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming van goede huisvader, voorzien bij artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst tussen partijen.

Dit geldt onder meer:

Voor het zicht dat kan bestaan van het ene privaat op het andere, voor de gemeenschappelijke afvoer van regen en afvalwater, de rioleringen, enzovoort, voor de leidingen van alle aard, water, gas en elektriciteit, telefoon, radio, televisie enzovoort, in het algemeen voor alle gemeenschappelijke zaken en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze en de gemeenschappelijke delen zoals die blijken uit de plannen of hun uitvoering of de plaatselijke gebruiken.

De eigenaars van een privaat element zullen gans in het bijzonder in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet- voortdurende erfdienstbaarheden die het goed kunnen bezwaren, behoudens hun recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de vennootschap-verschijnster en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook dan er uit geregistreerd of niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

De eigenaars van een privaatief mogen geen bedrading aanbrengen aan de buitenmuren van het gebouw.

## B. Spruitende uit de titels van eigendom.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van de verschijners of hun rechtsvoorgangers,

### BIJZONDERE BEPALINGEN:

#### 1 \* Brandblusapparaten.

De algemene vergadering der mede-eigenaars moet op iedere verdieping op de meest geschikte plaats de nodige brandblusapparaten plaatsen en dit in gemeen overleg met de bevoegde overheden,

De verzekeringsmaatschappij van de Residentie "MANEWAARDE" mag er het model en het volume van bepalen.

De daaruit voortvloeiende kosten maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten van het gebouw.

#### 2• Verzekeringen.

De vennootschap-verschijnster of een persoon door haar aan te duiden zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een bevoegde verzekeringsmaatschappij voor een duur van één jaar en voor een voldoende bedrag, teneinde alle risico's volledig en onmiddellijk te dekken tegen brand, ontploffing, elektrische kortsluitingen en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend zijn te nemen volgens het reglement van mede-eigendom, deel uitmakende van de basisakte.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars deze nog bestaande polissen overnemen en dit voor de nog te lopen duur van de polis.

#### 3. Verkoop van een privaatief.

In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privaatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten;

- de naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met datum van de akte;
- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;
- de datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.

4. Kabeltelevisie .

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

5. Lichtreclame,

Aan de winkelruimten op het gelijkvloers zal het toegelaten zijn lichtreclame aan te brengen langs de voorkant (straatkant); enkel reclame die uitsluitend betrekking heeft op de door de eigenaars of huurders uitgebode handel zijn toegelaten. Vooraf dient er een ontwerp voorgelegd te worden aan de architect of bouwheer. De aanvragen tot het plaatsen van deze publiciteit dienen door de eigenaars, huurders, of uitbaters bij de bevoegde diensten ingediend te worden.

De lichtreclame zal moeten aangesloten worden op de particuliere elektriciteitsteller.

Eventuele afwijkingen kunnen toegestaan worden mits goedkeuring van de algemene vergadering.

6. De centrale verwarmingsinstallatie werkt op aardgas, ieder appartement en/of winkelruimte heeft een afzonderlijke verwarmingsblok.

7. Water, gas en elektriciteit.

Het verbruik van water, gas en elektriciteit wordt voor elk der winkelruimten en elk der appartementen afzonderlijk genoteerd bij middel van afzonderlijke tellers.

8. Televisieantenne.

Er wordt geen televisieantenne voorzien. Elke winkelruimte en elk appartement kan aangesloten worden op de televisiedistributie.

Het is verboden individuele antennes te plaatsen.

9. Winkelruimte.

De term "winkelruimte" dient begrepen te worden in die zin dat deze ruimten zowel als winkel of als kantoor of zelfs als appartement kunnen aangewend worden (met eventueel combinatie van de twee of drie mogelijkheden).

10 Parkeerplaatsen vooraan.

aan de winkelruimten 1 en 2, wordt gemeenschappelijk het uitsluitend en privaat gebruik toegestaan van de parkeerzone voor de winkels op last voor de eigenaars of huurders van de winkelruimten in te staan voor het onderhoud ervan.

11 Standplaats container.

De comparante behoudt zich het recht voor een deel van het terrein, maximum tien vierkante meter, in te richten als standplaats voor een of meer containers ten behoeve van de winkelruimten; zij kan alsdan van deze oppervlakte het privaat gebruik toestaan aan een of

meerdere winkelruimtes op last voor de eigenaar of huurders van de winkelruimten in te staan voor het onderhoud van die oppervlakte. De gebruiker(s) verbinden er zich toe dat de geplaatste containers visueel zullen afgeschermd worden.

## 12. Tuin.

De strook gelegen tussen de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de autostandplaatsen zal aangelegd worden als groen zone, met uitsluitend privaat gebruik en genot toegekend aan de eigenaars/huurders van het gelijkvloers. Deze laatste zullen tevens moeten instaan voor het onderhoud ervan, het plaatsen van mogelijke afsluitingen of beplanting op maximum één meter vijftig centimeter hoogte.

## 13. Zolderruimte .

De toegang tot de zolderruimte en het gebruik ervan is enkel voorbehouden aan de technici, voor onderhoud van het gebouw en installaties,

## BASISAKTE.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper en zulks naar mate van het verlijden der authentieke verkoopakten.

De betaling van deze bijdrage door de kopers brengt de aflevering mee van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte en van het reglement van mede-eigendom, ter uitsluiting van de plannen, maar sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie, welke aan de syndicus van het gebouw wordt afgeleverd.

## VOLMACHT.

De vennootschap-verschijnster handelend en vertegenwoordigd als voormeld, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- 1) De heer Josef MEERSCHMAN voornoemd;
- 2) de heer Michel VAN DE WALLE voornoemd;

met de mogelijkheid hetzij elk afzonderlijk, hetzij gezamenlijk te handelen, om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen' te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privaatieve delen in het appartementsgebouw - Residentie genaamd "MANEWAARDE", evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de Residentie wordt opgetrokken.

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

Onderhavige basisakte en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen., alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

Alle toekenningen vaststellen, de privatieve samen te voegen of te splitsen, dit alles volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuele latere ' wijzigende akten.

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

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

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

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

En ten dien einde, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaatste kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering dezer verklaart de vennootschap- verschijnster woonstkeuze te doen in haar maatschappelijke zetel.

Iedere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in zijn domicilie opgegeven in de aankoopakte, tenzij schriftelijke verwittiging aan de syndicus van de verandering van woonst.

De niet-rijkinwoners worden geacht doen in het door hen aangekocht privaatief, luidende bepaling in de aankoopakte.

#### VERTALING.

Alleen de Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling van de basisakte in een andere taal geschiedt buiten alle verantwoordelijkheid van de vennootschap-verschijnster of van de ondergetekende notaris.

#### WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Lotenhulle - Aalter, ten kantore.

Na voorlezing van het vorenstaande, heeft de vennootschap-verschijnster vertegenwoordigd als voormeld met ons, notaris, deze akte getekend.

(Getekend): J. Meerschman; M. Vandewalle; P. De Sutter, not.

Geregistreerd zeven bladen, drie verzendingen te Aalter op

Aalter op 25 februari 1993. Boek 394, Folio 14, Vak 12.

Ontvangen: zevenhonderd vijftig frank. De ontvanger (getekend): J. Van Daele.

## ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### DEEL I: ALGEMENE UITEENZETTING

#### Artikel 1 - Statuut van het gebouw

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van 08.07.1924, gewijzigd door de wetten van 30.06.1994 en 02.06.2010 en 15.05.2012), heeft MEVACO NV verder 'Promotor' genoemd, het «STATUUT VAN HHT GEBOUW» dat alles regelt in verband met de verdeling van het onroerend goed, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het gebouw, opgemaakt als volgt.

De beschikkingen en erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut, solidair en ondeelbaar, opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn daarom onveranderbaar, tenzij mits naleving van de betreffende voorwaarden hierna bepaald, en zijn aan derden tegenstelbaar door de overschrijving op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend goed.

#### Artikel 2 - Reglement van inwendige orde

Er wordt bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden te gelijk welken titel, een «REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE» opgesteld in verband mei het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en dus kan gewijzigd worden bij een volstreekte meerderheid van stemmen in een algemene vergadering. Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen, doch moeten opgelegd worden door de overdragers van rechten van eigendom en/of genot op een deel van het onroerend goed.

#### Artikel 3 - Algemeen reglement van mede-eigendom

Het «Statuut van het gebouw» en het «Reglement van inwendige orde», vormen samen het «ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM».

Dit laatste verbindt alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de gedwongen mede-eigendom van terrein en van gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed, evenals hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden te gelijk welken titel.

Alle bepalingen van het reglement van mede-eigendom die tegenstrijdig zouden zijn met deze van de basisakte worden als niet geschreven aangezien.



## DEEL II: STATUUT VAN HET GEBOUW

### HOOFDSTUK 1 VERDELING VAN HET GEBOUW

#### Artikel 4 - Principes

De onroerende rechten van iedere eigenaar, van ongeacht welk gedeelte van het gebouw, worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte, welke samen een volledig ondeelbare eenheid vormen.

Het geheel van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door een aantal 'aandelen', verdeeld over de verschillende private panden.

De omvang en samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk : appartementen, studio's, kantoren, winkels, autostand- & bergplaatsen, e.d., evenals de hen toebedeelde aandelen in het geheel van 'de gemeenschap, worden in de basisakte en op de eraan gehechte plannen beschreven.

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement «pand» genoemd.

#### Artikel 5 - Toebedeling van de aandelen die de verdeelsleutels van de kosten bepalen

De toebedeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de private panden zal nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende panden, tengevolge van veranderingen of verbouwingen die in onverschillig welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij:

- op grond van een unanieme beslissing van de algemene vergadering.
- bij samenvoeging van gedeelten van private panden boven of naast elkaar gelegen, zoals bepaald in artikel 11 hierna.

#### Artikel 6 - Private panden zonder aandelen

De promotor behoudt zich het recht voor om private panden zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, bv. provisiekelders, reservekamers, e.d. Deze panden dienen verplicht te worden verbonden aan één of meer private panden waaraan wél aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.

Een dergelijk pand kan door de promotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaat pand in het gebouw. Deze laatste kan het bedoelde pand nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van het privaat pand waarmee het verbonden werd. Hij zal het echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke panden kan slechts toegestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

Ingeval van twijfel over de aard van een ruimte of een element, dient die ruimte of dat element als gemeenschappelijk aangezien te worden, indien het niet ten uitsluitende dienst is van één privaat pand of mede-eigenaar; evenwel, zolang de promotor ook maar één aandeel bezit in de gemeenschappelijke delen, van het gebouw, worden deze ruimten of elementen beschouwd als zijn eigendom. •

Vanaf het ogenblik dat de promotor echter geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten laatste tien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte panden, waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap van eigenaars worden overgedragen.

Deze laatste zal bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welke aard ook zullen vanaf de overdracht ten laste zijn van de mede-eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor,

#### Artikel 7 - Privatieve zaken

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten gebruike van een mede-eigenaar zijn.

#### Artikel 8 - Gemeenschappelijke zaken

Zijn gemeenschappelijk, de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende panden

De gemeenschappelijke zaken kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of in beslagneming, dan samen met de panden waarvan zij de aanhorigheid zijn en beperkt tot het aantal aandelen dat aan het pand werd toebedeeld.

De hypotheek, of elk ander zakelijk recht, gevestigd op een pand, bezwaart rechtens eveneens het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

### HOOFDSTUK 2. UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT

#### Artikel 9 - Werkzaamheden i.v.m. privatieve panden

Het is de mede-eigenaars verboden in de privatieve panden welke werkzaamheid ook uit te voeren, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en in het bijzonder alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect van de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het is de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen, die van buiten het gebouw of via de gemeenschappelijke gedeelten van buiten het gebouw zichtbaar zijn, te veranderen. Dit geldt voor de raamkozijnen, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren die via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de panden verlenen. Vooraleer met de uitvoering van onverschillig welke andere structurele werkzaamheden aan te vangen,

zal de betrokken mede-eigenaar de syndicus inlichten en hem de plannen en/of beschrijving van de geplande werken voorleggen.

Het advies van een deskundige zal dan onverwijld door de syndicus ingewonnen worden.

De algemene vergadering mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemd deskundige, wiens honorarium voor rekening is van de betrokken eigenaar, onderwerpen.

Op deze eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten voor de schade die uit de uitvoering van de werken kan voortvloeien.

Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan vooraleer het advies van de deskundige werd uitgebracht.

#### Artikel 10 - Werkzaamheden i.v.m. gemeenschappelijke delen

Het is de eigenaars verboden wijzigingen in de constructies of aan het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen betekenen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan, mits een beslissing met de vereiste meerderheid van stemmen.

#### Artikel 11 - Verdeling of samenvoeging privatieve panden

Het is alle mede-eigenaars, behalve deze op de benedenverdieping, verboden een pand te verdelen.

Het is altijd toegelaten om tot één pand samen te brengen:

- twee (of meer) panden gelegen op één niveau, of
- twee (of meer) panden van verschillende niveaus, elkaar rakend langs vloer of plafond.

In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde panden worden samengeteld.

Ingeval een mede-eigenaar twee of meer panden verwerft en ze verenigt tot één enkel, zal hij steeds het recht hebben ze te laten delen in twee of meer gescheiden panden, die niet noodzakelijk de oorspronkelijke moeten zijn, door zich te schikken naar de hieronder volgende bepalingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten aanvragen.

Het is eveneens toegelaten om van een pand één of meer ruimten los te maken om ze in te lijven bij het belendend pand. In dit geval zal er overgang van aandelen zijn tussen de betrokken panden, op aanduiding van de syndicus, in verhouding tot de oppervlakte die van het ene pand naar het ander gaat.

Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering, of overgang van aandelen in de gemeenschappelijke delen, zal de betwisting onderworpen worden aan het exclusieve oordeel van de bevoegde vrederechter. Na één of meer panden van het gebouw te hebben

samengevoegd, vergroot of verkleind, mag men opnieuw komen tot de oorspronkelijke situatie of lot een andere samenstelling; nochtans mogen er per niveau niet méér panden zijn dan het oorspronkelijk voorziene aantal.

#### Artikel 12 - Bestemming privatieve panden

##### A. Verdiepingen:

1. - De appartementen (en studio's) worden gereserveerd voor normale huiselijke bewoning; twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privékantoor of de uitoefening van een vrij beroep, d.w.z. als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam .is per kamer.

2. - Een eigenaar van twee panden in onderhavig gebouw, mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximum bezetting van 4 (vier) personen, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

##### B. Eerste niveau boven gelijkvloerse verdieping;

De panden van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor het uitoefenen van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Nochtans is het de bewoners of uitbaters van deze panden verboden om licht- reclames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

##### C. Gelijkvloerse verdieping:

1. - De benedenverdieping mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkels met uitstalraam voor het uitoefenen van een vrij beroep voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

De gelijkvloerse verdiepingen zullen eveneens bestemd kunnen worden voor de uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groot- als kleinhandel, voor het uitoefenen van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen, onder dezelfde voorwaarden. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

2. - De inrichting van een café, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming, is slechts toegelaten op grond van de toestemming van de algemene vergadering, gegeven met een volstreekte meerderheid van stemmen.

##### D. Garages en/of autostaanplaatsen

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een automobiel zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten. Noch werkplaats, noch opslagplaats, mag er worden ingericht.

#### E. Toestaan exclusiviteiten

1. - De kopers/mede-eigenaars van privatieve panden in het gebouw aanvaarden, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk dat de promotor exclusiviteiten kan toestaan (of kan toegestaan hebben) in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of beroepsactiviteiten in het gebouw. Hij kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één pand in het gebouw, maar dan enkel voor de hem nog toebehorende panden.

2. - De exclusiviteiten zullen, op straf van nietigheid, bij authentieke akte dienen bevestigd te worden, onderworpen aan overschrijving, teneinde gezegde exclusiviteiten tegenstelbaar te maken aan derden. Iedere eigenaar van een privaatief pand heeft de verplichting, alvorens over te gaan voor verhuring of tot exploitatie ervan, na te gaan welke exclusiviteiten in het gebouw eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan dat in zijn eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

3. - Voor zover een exclusiviteit wordt (of werd) toegekend, is de beneficiant er toe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. In geval de beneficiant het pand aanwendt voor een andere bestemming, vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

4. - Een exclusiviteit zal overgedragen kunnen worden aan een huurder of aan een verkrijger van het pand dat met de exclusiviteit werd bevoordeeld,

5. - De promotor zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers, alle wijzigingen en/of aanvullende basisakten, evenals alle nodige andere documenten kunnen ondertekenen.

#### Artikel 13 - Verhuring

a) De privatieve panden mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen verhuurd worden. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

b) Het verhuren van gedeelten van panden is verboden. Een kelder, of een andere aanhorigheid, mag eventueel onafhankelijk van het pand waarvan zij een onderdeel vormen, verhuurd worden, doch op voorwaarde dat de verhuring gedaan wordt ten voordele van een bewoner van het gebouw.

c) Ingeval van verhuring wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen, alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen, en deze aanvaard te hebben; hij verplicht zich ertoe zich te schikken naar alle bepalingen welke erin voorkomen, alsmede naar alle beslissingen welke later door de

algemene vergadering zouden worden getroffen. De eigenaar verbindt er zich toe zijn huurder in te lichten over al deze beschikkingen, doch blijft hoofdelijk aansprakelijk t.o.v. de gemeenschap van de eigenaars.

d) Terzake heeft de syndicus slechts een band met de mede-eigenaars

#### Artikel 14 - Bewoning van het gebouw

In het algemeen dienen de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd zouden worden.

In verband hiermee verbinden zij zich ertoe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen, alsook de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

##### A. Ramen en balkons :

De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrengen.

Zo de ramen van het gebouw voorzien moeten worden van gordijnen, zullen die van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

Deze bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking door de algemene vergadering, en mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Elke welk danige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden, behoudens wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding te betalen door de overtreder, wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

##### B. Verwarming van de panden:

De eigenaars van de bewoonbare panden zullen erover moeten waken dat hun pand steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Mocht een eigenaar in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de ingebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste bezit in de gemene delen, dit in afwijking van artikel 43 hierna.

### C. Geluidshinder privatieve panden

1. - De eigenaars en/of gebruikers van de panden dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken.
2. - Het is de bewoners verboden om klankkasten op minder dan 10 cm van de muren, vloeren of plafonds te plaatsen.

### D. Overlast

Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere gebruikers van het gebouw niet te hinderen.

De gemeenschap kan terzake een bijkomende tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift... (dit te enuntiatieven titel).

Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder F & G, blijven de eigenaars van de privatieve panden altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van het pand.

### E. Naamplaten en aanplakbrieven :

De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere panden, zijn gemachtigd een luxeplaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

Ingeval van te koop- of te huurstelling van een pand, zullen aanplakbrieven terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van het pand.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

### F. Lichtreclame en publiciteit:

1. - In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.
2. - Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.
3. - Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de gevel gelegen boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant van de ramen van de

gelijkvloerse verdieping, en nooit hoger dan tot de onderkant van een mogelijke uitkraging van de gevel.

In geen geval mag het licht of het schijnsel, van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te zijn.

G. Toegang tot de privatieve panden:

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaatief pand verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve panden of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren,

Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privaatief pand te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot het privaatief pand nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, dient iedere mede-eigenaar op elk ogenblik vrije toegang tot zijn privaatief pand te verschaffen om de toegang tot de noodladders of - trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

H. Dak:



De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve panden die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de privatieve panden in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

De verkrijgers van de terrassen zullen ten allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

#### I. Binnenkoeren en tuinen:

1. - De promotor heeft het recht om de binnenkoeren en/of tuinen te bestemmen voor het exclusieve genot en gebruik van één of ander privaat pand van de gelijkvloerse of de eerste verdieping.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze koeren en tuinen.

2. - De eigenaars van privatieve panden die het genot hebben van een koer

- of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

3. - Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve panden, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

#### J. Verkeer met voertuigen :

1. -De syndicus van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de rijen keerruimten en de parkings van het gebouw, voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en lijnen op de grond aanbrengen opdat de signalisatie ook voor de niet-gebruikers van het gebouw duidelijk zou zijn. Er zal dus zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de signalisatie ingesteld door de wegcode.

2. - Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking van 8 km/uur. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.

3. - Alle verkeersborden dienen overeen te stemmen met deze voorzien in de wegcode.

4. - Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal ondermeer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank, van tweeduizend frank voor een tweede maal, en zo telkens duizend frank meer voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding komt ten goede aan de gemeenschap van eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

### HOOFDSTUK 3 DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

#### Artikel 15- Rechtspersoonlijkheid, benaming en zetel

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

De vereniging draagt dan de benaming "*Vereniging van mede-eigenaars van de residentie MANEWAARDE, te 9880 Aalter, Brugstraat, 75*".

Zij heeft haar zetel in het gebouw op voormeld adres.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0835.950.849.

Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

### HOOFDSTUK 4.. HET BEHEER VAN HET GEBOUW

#### Artikel 16 - 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 eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

### **I. DE ALGEMENE VERGADERING.**

### Artikel 17- Begrip.

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

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

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

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

### Artikel 19- Bevoegdheden.

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

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

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

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

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

### Artikel 20 - Samenstelling.

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

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

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

wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

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

#### Artikel 21 - Vertegenwoordiging.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht, worden later beschreven onder de rubriek, artikel 25 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

#### Artikel 22 - Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste vijftien dagen van de maand april. Bij voorkeur de eerste dinsdag van april, tenzij het dan paasvakantie is waarbij de vergadering dan wordt georganiseerd in de eerste week na de paasvakantie.

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

#### Artikel 23 - De bijeenroeping.

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

De syndicus houdt:

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

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

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

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

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

#### Artikel 24 - Agenda.

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

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 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 25 - De organisatie van de algemene vergadering.

##### a) Voorzitterschap:

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

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

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 26 - Beraadslagingen.

a) De rechtsgeldigheid:

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

2) De algemene vergadering beraadslaagd ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

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

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars beschikken over één stem per duizendste (1.000ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

#### d) Volstreekte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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

#### e) Stemmen bij volmacht:

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

(10 %) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

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

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

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

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

#### f) Notulen van de algemene vergadering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

#### g) Schriftelijke besluitvorming:

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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



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

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

#### i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

## **4° Uitzondering**

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

### Artikel 27 - Rechtsgedingen.

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

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

## 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.

## 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 28 - Tegenwerpelijkheid.

### 1. De Statuten

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

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

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

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

### 2. Het Reglement van inwendige orde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

## 2.3. Aansprakelijkheid

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

## 3. Eigendomsoverdracht

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

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

## 4. Raadpleging, kopie, uittreksel

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

- kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;

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

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

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

### 5. Vertaling

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

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

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

## II. DE SYNDICUS

### Artikel 29 - Aanstelling van de syndicus.

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

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

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

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

### Schriftelijke overeenkomst

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

### Duur van het mandaat

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

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

#### Artikel 30 - Ontslag door de Vereniging – Aanstelling van een voorlopige syndicus.

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

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

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

#### Artikel 31 - Openbaarheid.

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

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

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

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

#### Artikel 32 - Verantwoordelijkheid – overdracht.

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

#### Artikel 33 - Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

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

3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

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

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

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

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

7° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, 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 opgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

#### Artikel 34 - Vergoeding.

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

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

#### Artikel 35 - Ontslag door de syndicus.

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

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

#### Artikel 36 - Aanstelling – duur en opdracht

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

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

#### Artikel 37 - Boekjaar.

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

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

#### Artikel 38 - Facultatief.

De algemene vergadering mag beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die enkel bestaat uit mede-eigenaars, en die ermee belast wordt 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 5 DE ONTBINDING EN DE VEREFFENING VAN DE VERENIGING

### Artikel 39 - Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

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

### Artikel 40 - Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

### Artikel 41 – Toepasselijke wetgeving

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

### Artikel 42 - Afsluiting van de vereffening

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

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

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

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

## HOOFDSTUK 6. DE VERDELING VAN DE ALGEMENE ONKOSTEN.

### Artikel 43 - Gemeenschappelijke kosten

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op:

- a) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de conciërge en/of het onderhoudspersoneel: het loon, de maatschappelijke en fiscale lasten, de verzekeringspremies, alsmede de eventuele last van de voordelen in natura en de kosten van het Sociaal Secretariaat;
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van de gemeenschappelijke zaken of materiaal;
- d) de gemeenschappelijke verzekeringspremies;
- e) de gerechtskosten in verband met gedingen waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;
- f) de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;
- g) de bezoldiging van de syndicus, de commissaris van de rekeningen en eventueel van de leden van de Raad van mede-eigendom;
- h) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privatieve doeleinden gebruikt;
- i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten : de bedragen welke door een in- gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn.

### Artikel 44 - Verdeling kosten: Algemeen

- a) Behoudens verder gespecificeerde afwijking, worden alle gemeenschappelijke kosten over alle mede-eigenaars verdeeld, dit in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

b) Ingeval de basisakte van het gebouw, onderwerp van huidig reglement, een meervoudig stelsel van aandelen zou bepalen, zal de verdeling van de kosten gebeuren volgens de voorgeschreven verdeelsleutels.

c) Bijzondere verdeelsleutel: 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.

#### Artikel 45 - Verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten 'meetbaar' zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

a) Indien de promotor afzonderlijke meters voor warm en/of koud water installeerde, wordt de verdeling van het verbruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven verbruik, overeenkomstig de geldende of vooraf bepaalde eenheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

b) Wanneer door de promotor warmtemeters voorzien werden, wordt bepaald dat steeds 30 % van de brandstofkosten voor verwarming ten laste valt van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming.

De overige 70 % wordt verdeeld over de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de warmtemeters, en zulks volgens de bepalingen van de firma belast met de plaatsing, de controle, het onderhoud en de opnemings van deze meters.

Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

c) Bovendien wordt bepaald dat de garages, kelders, staanplaatsen en bergingsruimten, waaraan aandelen werden toegekend, niet bij de verwarmingskosten noch bij de warmwaterkosten worden betrokken, tenzij er in bedoelde panden verbruik mogelijk is.

d) Bij het ontbreken van individuele meters of normen, zal de bijdrage voor warm en koud water van eventuele commerciële panden op de gelijkvloerse verdieping, waarvan het aantal aandelen groter is dan van het grootste appartement, gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit.

Deze afwijking vervalt indien een groot commercieel pand verdeeld wordt in verschillende kleinere panden, of zou vastgesteld worden dat de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het verbruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type- appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

#### Artikel 46 - Afwijkingen verdeling kosten

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang van het appartementsgebouw en de gelijkvloerse panden geen verbinding bestaat (door een deur die toegang geeft tot de hall), zullen deze panden niet dienen bij te dragen in de inrichtings-, onderhouds- en vernieuwingskosten van de hall, de lift(en) en de trapza(a)l(en). doch wel in de schoonmaakkosten.

De eigenaar van een gelijkvloers pand dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang, zal steeds een verbinding kunnen bouwen, uiteraard op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het realiseren van een dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen, met beschrijving, omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen), zullen steeds voor de uitvoering door een algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall, trapzaal en lift(en) verbonden.

#### Artikel 47 - Inwerkingtreding van het stelsel van mede-eigendom met betrekking tot de gemeenschappelijke kosten

Alle mede-eigenaars, zonder uitzondering, zelfs zij wier privaat pand niet zou zijn voltooid of voorlopig opgeleverd, om welke reden ook, dienen de gemeenschappelijke -lasten overeenkomstig bovenstaande artikels te dragen vanaf de dag dat 25 % van de aandelen voorlopig opgeleverd werd.

De kosten gemaakt vóór de datum dat 25 % van de aandelen in de gemeenschap opgeleverd werd dienen te worden gemeld, verdeeld, aangerekend en geïncasseerd door de promotor.

#### Artikel 48 - Verschillende gemeenschappen

Wanneer een gebouw in verschillende blokken of bouwfases wordt opgetrokken, waarvan de bouw of voorlopige oplevering afzonderlijk en op verschillende tijdstippen wordt gedaan, kunnen één of meer 'voorlopige' gemeenschappen voor elk van deze blokken of fasen gevormd worden, volgens dezelfde normen als hoger bepaald. De samenvoeging van de voorlopige gemeenschappen gebeurt telkens er per bijfase 25 % van de aandelen werd opgeleverd.

#### Artikel 49 - Residentierekening

Voor het voeren van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een afzonderlijke bankrekening openen bij een financiële instelling van zijn keuze.

Deze rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, en om alle inkomsten te innen. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend via deze rekening gebeuren.

#### Artikel 50 - Begroting

Bij de aanvang van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijk samen met een kalenderjaar.

#### Artikel 51 - Werkingsfonds

Tot dekking van de lopende uitgaven zal een werkingsfonds worden samengesteld. Iedere eigenaar van een privaat pand zal, door storting van een éénmalige provisie, zijn aandeel in het werkingsfonds dienen te betalen op de residentierekening, in verhouding tot zijn aantal aandelen in de gemeenschap. Het werkingsfonds dient de kosten te dekken van een vooraf bepaalde periode, rekening houdend met de hoogste betaalpieken, en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de aldus door de mede-eigenaars verschuldigde bedragen.

Ingeval van verkoop van een privaat pand, zal de éénmalige provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten en de eindafrekening. In zulk danig geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het globale bedrag van het werkingsfonds kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten.

In geval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een bijkomende en tijdelijke provisie opvragen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

#### Artikel 52 - Reservefonds

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering wordt een "reservefonds" opgericht.

Dit reservefonds wordt samengesteld uit de samengevoegde forfaitaire bedragen die aan de hele gemeenschap worden in rekening gebracht via de gebruikelijke afrekeningen van de gemeenschappelijke kosten.

Deze fondsen worden gedeponereerd op een deposito- of andere spaarrekening en kunnen enkel aangewend worden voor belangrijke investeringsuitgaven na beslissing van de algemene vergadering.

De hoegrootheid van het fonds wordt afgeleid uit een afschrijvingstabel van de gemeenschappelijke installaties en de te verwachten grote werken.

#### Artikel 53 - Jaarafrekeningen

Het is de syndicus toegelaten jaarlijks slechts één afrekening op te stellen. In dat geval zal de syndicus periodische voorschotten in rekening brengen, die worden afgeleid uit de kostenbegroting, tot instandhouding van de permanente provisie.

#### Artikel 54 - Betaling van de afrekeningen

Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, en/of de voorschotten, moeten storten op de residentierekening, dit binnen de dertig dagen vanaf de verzending van de afrekening of de datum van het verzoek om betaling.

#### Artikel 55 - Maatregelen bij wanbetaling

- a) Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsintrest betalen van 1 % per maand, of gedeelte van een maand, te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen.
- b) Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van 20 % van het verschuldigd bedrag. Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij, en deel uitmaken van, het 'reservefonds', ofwel gecrediteerd worden via de gebruikelijke afrekeningen.
- c) De ingebreke blijvende mede-eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hierboven gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van alle mede-eigenaars.



Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

d) De syndicus kan zelf, of via een door hem aangewezen bankinstelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit geval rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus.

e) De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap.

### Artikel 56 - Overdracht van panden

#### 1. Eigendomsoverdracht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

## 2. 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.

### Artikel 57 - Gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandelen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

## HOOFDSTUK 7. HERSTELLINGEN

### Artikel 58 - Werkzaamheden: Algemeen

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstelling, vernieuwing of vervanging, i.v.m. de gemeenschappelijke zaken, worden als volgt onderverdeeld.

#### a) Dringende werkzaamheden

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang ervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

#### b) Niet dringende werken

Tot werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties, mag slechts besloten worden via een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij drie/vierde meerderheid van de stemmen beslist.

### Artikel 59 - Werkzaamheden gevels

#### a) Algemeen

Het schilderen, reinigen en alle andere werkzaamheden aan de gevels, met inbegrip van de kozijnen, borstweringen, luiken, zonblindes, buitendeuren, muren en plafonds van terrassen, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering, welke bij een meerderheid van drie/vierden beslist.

#### b) Afwijking

De eigenaars van de commerciële panden op de gelijkvloerse verdieping zullen mogen overgaan tot wijzigingswerken aan de gevel(s) van hun panden, zonder tussenkomst van de

mede-eigenaar van het gebouw, maar in gemeen akkoord tussen de eigenaars van alle commerciële panden teneinde het esthetisch geheel van de gelijkvloerse verdieping te bewaren. De kosten hieruit voortvloeiend vallen uitsluitend ten laste van de belanghebbende eigenaar(s).

Verder zullen zij zich moeten schikken naar de bepalingen terzake geformuleerd, zoals voormeld onder artikel 9.

#### Artikel 60 - Onderhoudspersoneel

De syndicus benoemt en ontslaat de conciërge, houdt toezicht en stelt haar salaris, evenals de voordelen in natura, vast.

Hetzelfde geldt voor al het andere personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

De syndicus zal hierbij rekening houden met de wet op de arbeidsbescherming en toezien op de toepassing van de sociale wetgeving.

De conciërge, of ander onderhoudspersoneel, in dienst van de gemeenschap, mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de gebruikers van het gebouw.

De taken van het personeel worden nader omschreven in een door de syndicus speciaal opgesteld reglement dat door de algemene vergadering goedgekeurd wordt en eventueel gewijzigd.

#### Artikel 61 - Apparatuur voor brandbeveiliging

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere apparatuur zou opleggen, hebben de mede-eigenaars de plicht om de nodige overeenkomsten af te sluiten met het oog op het voldoen aan deze verplichting.

De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden worden de kosten die eruit voortvloeien te dragen, en dit in verhouding tot de aandelen die zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging mocht deze geëist worden door de overheid.

In alle gevallen ontvangt de syndicus hiervoor onherroepelijk volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst, namens en voor rekening van de mede-eigenaars.

### HOOFDSTUK 8 - VERZEKERINGEN

#### Artikel 62 - Algemeenheden

a) De promotor geniet de hele beslissingsvrijheid i.v.m. het onderschrijven van de eerste verplichte verzekeringen, alsook voor het al of niet onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk hierna beschreven vlak.

b) De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven, of zullen onderschreven worden, aan de meest gunstige voorwaarden, bij een verzekeringsmaatschappij van eerste rang.

c) De promotor kan en mag de gemeenschap van eigenaars niet contractueel binden voor een langere termijn dan gebruikelijk.

De gemeenschap heeft te allen tijde het recht over de inhoud van de polissen en de verzekerde kapitalen opnieuw te onderhandelen.

d) De gemeenschap van eigenaars is ertoe gehouden de aldus onderschreven verzekeringspolissen voort te zetten en er de premies van te betalen vanaf hun eisbaarheid. e)

De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien namens de gemeenschap van eigenaars uitsluitend rechtsgeldig beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus.

### Artikel 63 - Te dekken risico's

#### A) Verzekering van het gebouw

De gemeenschap is ertoe gehouden de hiernavolgende risico's te laten verzekeren.

##### 1) Brand

- brandschade
- stormschade
- gebruiksverlies na brand
- verhaal van geburen en/of van medebewoners
- verhaal van huurders
- elektrische risico's
- kosten van opruiming en afbraak; reddingskosten
- bliksem, val van vliegtuigen en ontploffingen
- diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

De brandverzekering dient om het gebouw, de privatieve delen, gemeenschappelijke delen en bijgebouwen te dekken.

##### 2) Waterschade

Er moet een verzekering afgesloten worden om zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van het gebouw, alsook het verhaal van de burens en/of medebewoners en/of huurders, te dekken tegen waterschade of schade door onverschillig welke vloeistof.

##### 3), Verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen :

- 1) schade veroorzaakt door het gebouw en/of onderdelen ervan, zoals o.a. antennes, schermen, sierelementen, om het even of het om de gemeenschappelijke of om de privatieve delen gaat;
- 2) schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte lift(en) en hijstoestellen;
- 3) schade veroorzaakt door het door de gemeenschap tewerkgesteld personeel;
- 4) schade veroorzaakt door de leden van de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen en de syndicus bij het uitoefenen van hun mandaat;'
- 5) Algemeen : De mede-eigenaars worden onderling als derden beschouwd.

#### C. Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Alle wettelijke verzekeringen voor het tewerkgesteld personeel moeten onderschreven worden.

#### Artikel 64 - Onderschrijvingsmodaliteiten van de polissen

Voor elk van de hoger gezegde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren, buiten deze in artikel 52 gezegd, zoals onder andere glasbraak, terrorisme, vandalisme, aardbevingen, enz.

Zij kiest de verzekeringsmaatschappijen met wie zij wenst te handelen, en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen, doch met inachtneming van hetgeen onder artikel 51 voorzien wordt.

Alle beslissingen terzake worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen.

De verzekeringsmakelaar wordt vrij door de syndicus aangeduid.

#### Artikel 65 - Onderschrijven van de polissen

De polissen zullen onderschreven worden in naam en voor rekening van de gemeenschap van de huidige en toekomstige eigenaars van het gebouw. De door de syndicus ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap. Elke mede-eigenaar zal er evenwel, op zijn kosten, een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaande beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de mede-eigenaar gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen, en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen, te onderschrijven.

#### Artikel 66 - Gemeenschapslast van de premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten, die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaar valt in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, behalve voor wat volgt onder de artikels 52 tot en met 60.

#### Artikel 67 - Nalevingsplicht verzekeringsclausules

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee hij een overeenkomst heeft. Hij zal ze bijgevolg tegenover deze gebruikers tegenstelbaar maken.

#### Artikel 68 - Private aanvullende verzekering

Iedere mede-eigenaar mag, door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij, voor eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd onder artikels 52 en 53, op voorwaarde dat hij er de lasten, kosten en premies van draagt. Deze dienen door de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks afgerekend te worden. Aldus kan hij laten verzekeren:

- a) aanvullende kapitalen omdat die mede-eigenaar meent dat deze kapitalen, zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, te laag zijn.
- b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

In zulke gevallen heeft uiteraard alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge van de aanvullende verzekering.

#### Artikel 69 - Verzekering private waardevermeerdering

Het is voor iedere mede-eigenaar een verplichting de verzekeringsmakelaar en de syndicus mee te delen dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan zijn pand aan te brengen.

Bij uitvoering van de waardevermeerdering moet hij voor eigen rekening en door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd onder artikels 52 en 53. Hij dient er de kosten, lasten en premies van te dragen die hem rechtstreeks door de maatschappij zullen aangerekend worden.

#### Artikel 70 - Private verzekering

Iedere gebruiker van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand, en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken, inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken lokalen bevindt.

#### Artikel 71 - Verzwaring van risico's

a) Iedere mede-eigenaar die wegens een persoonlijke reden, of wegens een reden eigen aan degene(n) voor wie hij inslaat, of wegens een reden eigen aan degene(n) die hetzij tegen betaling, hetzij gratis, zijn pand betreft(ken), de aanleiding ertoe is dat er een tariefverhoging wordt toegepast van de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, volgens hogervermelde artikel 52 en 53, zal deze verhoging alleen dragen.

b) Indien meer mede-eigenaar onder toepassing vallen van artikel 60 a) hierboven, zullen de supplementen waarvan daar sprake, door elk van hen gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in de verzwaring van het risico.

#### Artikel 72 - Rampen en betaling schadevergoedingen

a) Wanneer een schadegeval één of meer privatieve panden, doch geen enkel gemeenschappelijk deel betreft, zullen de verzekeringsvergoedingen toegekend worden aan de getroffen mede-eigenaar of hun rechthebbenden.

Zij gaan de verplichting aan hun geteisterde panden volledig te herstellen.

Indien evenwel een getroffen mede-eigenaar schulden zou hebben tegenover de gemeenschap, is de syndicus gerechtigd de verzekeringsvergoedingen namens hem rechtsgeldig te kwijten ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij of -makelaar, en ze ten belope van de schuld ten voordele van de gemeenschap te incasseren.

b) Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft vooraleer ze voorlopig opgeleverd zijn, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de promotor na het herstellen van de schade.

c) Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft nadat ze voorlopig opgeleverd werden, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de gemeenschap vertegenwoordigd door de syndicus.

d) In de gevallen niet voorzien sub. a, b en c hierboven, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan hen die het risico dragen.

e) Vergoedingen betaalbaar op grond van polissen 'burgerlijke aansprakelijkheid' en 'arbeidsongevallen', zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmaatschappij of -makelaar.

#### Artikel 73 Ontoereikende schadevergoedingen

a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de gemeenschappelijke delen, zal het tekort ten laste vallen van degene die het risico draagt. Zo het de mede-eigenaar zijn die het risico dragen, zal het tekort door hen betaald worden,



waarbij elk evenwel in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen betaalt. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de privatieve delen, zal het tekort ten laste vallen van de gedupeerde(n).

b) Indien het onvoldoende zijn van de schadevergoeding echter voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikels 57 en 58 hiervoor, zal degene die het verzuim heeft begaan, het tekort vergoeden.

#### Artikel 74 - Gedeeltelijke/totale vernieling gebouw

a) De graad van vernieling - weze zij totaal of gedeeltelijk - zal door expertise bepaald worden.

b) Iedere mede-eigenaar deelt in de kosten van wederopbouw;

- van de gemeenschappelijke delen; in verhouding tot zijn aandelen erin;

- van de privatieve delen : volgens technische beschrijving en/of lastenboek bij oprichting van zijn pand.

De algemene vergadering mag eisen dat de financiële bijdrage van de mede-eigenaars in consignatie gedeponereerd wordt op een gemeenschappelijke rekening, vooraleer met de werken begonnen wordt.

c) De gemeenschap heeft het recht, via de syndicus, hij die aan zijn verplichtingen te kort schiet, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

d) De algemene vergadering beslist tot heropbouw met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen ( bij een gedeeltelijke vernietiging) en unaniem bij een totale vernietiging.

e) Ingeval het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal het gebouw (of wat er van rest) evenals het terrein, geveild worden volgens de voorwaarden beslist door de algemene vergadering. De opbrengst van de veiling wordt, zoals ook de verzekeringsvergoedingen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten en/of aandelen.

Na verdeling wordt een einde gesteld aan het stelsel van mede-eigendom. De vereniging van mede-eigenaars zal ontbonden en vereffend worden, conform voormeld hoofdstuk 5.

#### Artikel 75 - Mandaat aan de syndicus

Indien een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een of meer deskundigen, dit volgens zijn keuze en op kosten van de mede-eigenaars, tot het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, tot het ontvangen van die vergoedingen, tot het opmaken van het lastenboek van de herstellingen en tot het laten uitvoeren van gezegde werken en de controle erop.

## DEEL III REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

### Artikel 76 - Algemeen

In aansluiting met artikel 2 zij vermeld dat de wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van inwendige orde in de notulen van de algemene vergaderingen vermeld moeten worden.

Zij moeten bovendien opgenomen worden in een «register», door de syndicus bijgehouden, dat in aaneensluitende tekst het volledige reglement van inwendige orde zal bevatten.

Dit register zal ter inzage van elke belanghebbende liggen in de kantoren van de syndicus tijdens de diensturen.

### Artikel 77 - Tegenstelbaarheid

De eerbiediging van het reglement van inwendige orde moet in iedere akte van eigendoms- of genotsoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

Ingeval van overtreding van een of meer bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom, waaronder huidig reglement van inwendige orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

### Artikel 78 - Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de residentie- boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentierekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

### Artikel 79 - Het geven van opdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de SYNDICUS op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privéopmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers die geen eigenaar zijn van hun pand dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

### Artikel 80 - Onderhoud en controle lift(en)

Van zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirmma in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende dépannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers, mag gecontacteerd worden.

Om de veiligheid optimaal te waarborgen wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme.

Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen of dépannages uitvoert. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirmma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

### Artikel 81 - Opname warmtemeters

Indien warmtemeters op de radiatoren aangebracht werden, worden deze jaarlijks omstreeks hetzelfde tijdstip opgenomen.

Mocht om een of andere reden een meter breken of afgestoten worden, dient de syndicus hierover onmiddellijk ingelicht te worden. Tussenopname der meters, of vervanging van het buisje, dient in dergelijke gevallen ten spoedigste te gebeuren.

De eigenaars en/of gebruikers worden over elke opname der meters voorafgaandelijk ingelicht. De toegang tot hun pand op de gemelde dag dient dan ook verzekerd te zijn. Elke tussenopname, of nutteloze verplaatsing wegens afwezigheid, wordt afzonderlijk aan de betrokkenen in rekening gebracht.

### Artikel 82 - Herstelling van defecten

De syndicus zal instaan voor alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen aangaan. Voor de uitvoering ervan zal hij een beroep doen op geregistreerde aannemers.

### Artikel 83 - Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

### Artikel 84 - Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

'private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van te kunnen leveren.

#### Artikel 85 - Vuilniskoker(s)

De vuilniskoker is een kwetsbaar punt in een residentieel gebouw. In het belang van alle bewoners is het daarom nodig de grootste voorzichtigheid aan de dag te leggen bij het gebruik ervan en dient vooral aandacht besteed aan volgende punten.

A. Vermijd het verstopen van de koker:

dus geen - kranten

- stokken of lange voorwerpen
- dozen
- volumineuze pakken
- flessen in de koker(s) werpen.

Slechts wat zonder moeite en vooral zonder samenduwen in de sluitklep kan gelegd worden, kan door de koker(s) verwerkt worden,

B. Vermijd het bevuilden van de kokerwanden:

dus geen vloeibare of halfvloeibare producten in de koker(s) gieten. Verpak het keukenafval steeds in stevige en grondig dichtgemaakte pakjes, die tijdens het vallen in de koker niet kunnen openscheuren. Wat aan de kokerwanden blijft kleven kan oorzaak zijn van onaangename geuren, van verstoppingen en trekt bovendien ongedierte aan.

C. Vermijd het beschadigen van de koker(s):

dus geen zware voorwerpen, flessen en dergelijke in de koker(s) werpen. Hen vuilniskoker dient slechts om kleine zuivere pakjes af te voeren. Al het andere vuilnis kan gedeponeed worden in de gemeenschappelijke vuilnisbakken die in de gemeenschappelijke delen opgesteld staan op de daarvoor aangewezen plaats.

Sluit deze vuilnisbakken na gebruik wel weer af.

D. Vermijd brandgevaar:

Dus nooit resten van open haardvuur, barbecue, asbakken, smeulende sigaar- en sigaretpeuken of andere brandbare en ontvlambare producten in de kokers werpen.

E. Respect:

Heb enig respect voor hen die te uwen behoeve voor de dienst huisvuil instaan. Vermijd daarom gevaarlijke glasscherven en hinderlijke zaken zoals uitwerpselen van huisdieren, hygiënische banden, papieren luiers, e.d. in de kokers te werpen.

Vermijd alle mogelijke geluidshinder bij het gebruik van de vuilniskoker(s) uit respect voor de medegebruikers van het gebouw. Werp daarom geen blikken of andere harde voorwerpen in de koker(s).

F. Glas :

De Stedelijke Reinigingsdienst voorziet (meestal) speciale ophaalbeurten voor glas. Alle glas dient dan ook in de daarvoor bestemde container gedeponeed te worden (Niet er naast).

### Artikel 86 - Sanitaire leidingen

#### A. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier; enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.;
- ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft,

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw medegebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoon- lijk vrij duur en hinderlijk.

**VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN!**

#### B. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

## Artikel 87 - Lawaaihinder

Het reglement van inwendige orde bevat ook verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De meeste van deze bepalingen zijn vanzelfsprekend, evenals de toepassing van het plaatselijk politiereglement.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang kunnen zijn, in acht te nemen.

### A. Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingang deur op de overlopen) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het aan te bevelen om tijdens de nachturen de deuren niet dicht te trekken, doch met gebruik van de sleutel in het slot te doen. Nota : De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig U er niettemin van dat deze deuren degelijk dicht zijn.

### B. Boven elkaar liggende panden

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Nota: Mogen wij er in dit verband op wijzen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de meeste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

### C. Radio, T.V., Klankinstallaties, Machines

Graag vermelden wij hier afzonderlijk dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonduren gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden om klankkasten op minder dan 10 cm. van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard dient steeds het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., ten zeerste vermeden te worden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 u tot 7 uur).

- De telefoonschel steeds op het minimumvolume regelen a.u.b.

### Artikel 88 - Esthetisch uitzicht

In verschillende artikels behandelt bovengenoemd statuut van het gebouw bepalingen die moeten voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.

Op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

Zo zonnetenten, ventilators e.d. toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers, wordt bepaald door de algemene vergadering.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;

- Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privépoorten of muren van andere garages niet bevuild worden;

- Men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse;

- Het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt;

- De in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen;

. Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

- Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

- Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen,

- Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

- Alle garage-eigenaars of -gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

- Alle garage-eigenaars of -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken e.d. door fietsers, bromfietsers, skateboarders, spelende kinderen enz...
- Het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeien geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.
- Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.
- Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.

Nota : De garage-eigenaars of -gebruikers die. in afwijking van artikel 12 D, voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten. Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerkingen geldt levens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

#### Artikel 89 - Netheid

Het is niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

Het houden van huisdieren is toegestaan enkel bij wijze van «gedogenis». Let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild en er de oorzaak van te zijn dat deze gedogenis door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

#### Artikel 90 - Veiligheid

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan U bekend maken en U ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.



Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De «STOP»- & «ALARM»-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

#### Artikel 91 - Garages, parkings en autostaanplaatsen

Met onderstaande bepalingen en aanbevelingen beogen wij alleen de bijzondere aandacht te vestigen op enkele belangrijke punten die soms uit het oog verloren worden en waardoor het rechtmatig comfort van de mede-eigenaars en/of gebruikers geschaad wordt.

- Het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijstroken is in elk geval ook verboden, zelfs voor de eigen garagepoort.
- Werken aan de wagen, aflaten van olie e.d. is aldaar eveneens ten strengste verboden.
- Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits niet volgende bepalingen rekening gehouden wordt:
- Het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;

### DEEL IV ALGEMENE SLOTBEPALINGEN

#### Artikel 92 - Onvoorziene

Voor al wat in onderhavig «algemeen reglement van mede-eigendom», of in later toegevoegde reglementen van inwendige orde niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of de beslissingen van de algemene vergadering.

#### Artikel 93 - Geschillen

Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in kortgeding» met betrekking tot de verklaring, interpretatie, rechtsgeldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, of van de later toegevoegde reglementen, worden overgelegd aan de algemene vergadering die met volgestrekte meerderheid van stemmen beslist.

Indien de partijen zich niet aan de beslissing van de algemene vergadering onderwerpen wordt het geschil aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd.

#### Artikel 94 - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

- a) Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig algemeen reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.
- b) Elke eigenaar kiest woonplaats in het gebouw, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

#### Artikel 95 - Taalkeuze

- a) De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom stellen in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw in mede-eigendom wordt opgericht.
- b) De syndicus zal het gebouw eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw zich bevindt.
- c) De mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten. De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het gebouw steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.
- d) De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen, kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

"NE VARIETUR" ondertekend om gehecht te blijven aan een akte basisakte verleden door Notaris Paul DE SUTTER te Lotenhulle-Aalter op 24 februari 1993.

*Voormelde statuten met inbegrip van haar wijziging op 31 januari 1994, werden conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd door de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 15 april 2013 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 15 april 2013.*