

Gecoördineerde Statuten

der Vereniging van Mede-Eigenaars residentie

# Bahia I

te Westende, Koning Ridderdijk 7

Goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 28 april 2012.

Aanpassing van de statuten conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (B.S., 28 juni 2010, p. 39717).

De coördinatie gebeurt conform art. 19 §2 via onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

Vereniging van mede-eigenaars residentie Bahia I

Koning Ridderdijk 7 – Westende

Ondernemingsnummer: 0843.639.682

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE BAHIA I  
TE WESTENDE, KONING RIDDERDIJK 7**

Ondernemingsnummer : 0843.639.682

**BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

(ongewijzigde overname van de originele basisakte met informatieve integratie  
wijzigende basisakte dd. 25/03/1972)

TEN JARE NEGENTIENHONDERD EEN EN ZEVENTIG  
OP 9 DEC. 1971

Voor Meester Hans BERQUIN, Notaris te Brussel,

ZIJN VERSCHENEN :

1) De Heer Hedwig, Frans VANHOVE, Promotor-Ondernemer, geboren te De Panne op achttien september negentienhonderd zes en dertig, wonende te Westende, Henri Jasparlaan 127, echtgenoot van Mevrouw Marie-Jeanne Henriette THYS.

"Gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen, ingevolge de bepalingen vervat in hun huwelijkskontraakt verleden voor Meester Van den Bussche, Notaris te Koksijde, op zes januari negentienhonderd vijf en zestig".

Die Ons uiteengezet heeft wat volgt :

De verschijner is eigenaar van :

GEMEENTE WESTENDE.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Zeedijk, kadastraal gekend onder Sektie A nummers 1/c/28, 1/d/28 en deel van nummer 1/d/46, voor een oppervlakte van twee honderd drie en zestig vierkante meter vijftig vierkante decimeter, inhoudende volgens titels twee honderd zeventig vierkante meter zeven vierkante decimeter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De grond welke de juridische basis vormt van het gebouw behoorde oorspronkelijk toe, als volgt : aan de Heer Van Hove.

1) het perceel nummer 1/c/28 ingevolge aankoop jegens Mevrouw Adrienne Bauwens, weduwe Mijnheer Marcel Vandendaelen, zonder beroep, te Oostende en de Heer Philippe Bauwens, geneesheer te Oostende, ingevolge akte van aankoop heden verleden voor ondergetekende notaris over te schrijven.

Dit goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer Jean Bauwens om hem toebedeeld te zijn geweest ingevolge akte deling tussen hem en de heer Léonce Van Wynendaele, bankier te Oostende, verleden voor Meester Jean De Wynter, destijds notaris te Oostende op zeventien november negentienhonderd acht en twintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vier en twintigste van dezelfde maand, boek 2282 nummer 30.

De Heer Jean Philippe Bauwens, in leven reder, te Oostende, is er testamentloos overleden op drie augustus negentienhonderd vijf en vijftig, nalatende voor enige wettige en voorbehoudene erfgenamen zijn drie kinderen behouden uit zijn huwelijk met Mevrouw Gabrielle Van Wynendaele, te weten, Adrienne, Raymond en Philippe Bauwens.

De echtgenoten Bauwens - Van Wynendaele waren gehuwd onder het beheer der algemene gemeenschap ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor Meester Henri Berghman, notaris te Oostende op vier en twintig september achttien honderd zeven en negentig, houdende gifte aan de langstlevende van één/vierde in vollen eigendom en één/vierde in vruchtgebruik van de nalatenschap van de eerststervende.

Ingevolge akte verleden voor Meester Joseph De Vestele, notaris te Brugge op negen maart negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven ten kantore der hypotheeken te Veurne op twaalf april volgend, boek 4403 nummer 7, heeft de heer Philippe Bauwens voornoemd afgestaan aan

1. Mevrouw Adrienne Bauwens et 2, de Heer Raymond Bauwens : twee/vier en twintigste delen in vollen eigendom en één/vier en twintigste deel in naakten eigendom, zich het vruchtgebruik voorbehoudende op de afgestane gedeelten.

Ingevolge akte verleden voor Meester Alphonse Lacourt, Notaris te Oostende op zeventien januari negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven ter hypotheeken te Veurne op elf maart volgende, boek 4819 nummer 27, heeft Mevrouw Gabrielle Van Wynendaele 1<sup>o</sup>) verzaakt aan haar zes/acht en veertigste delen in vruchtgebruik, 2<sup>o</sup>) gifte gedaan buiten deel en met ontslag van terugbrengst aan Mevrouw Adrienne Bauwens en de heer Raymond Bauwens, aan ieder voor vijftien/acht en veertigste delen in vollen eigendom met last voor hun de twaalf/acht en veertigste delen in vruchtgebruik te betalen aan de heer Philippe Bauwens.

Ingevolge hetgene voorgaat blijkt dat gezegd goed toebehoorde aan ieder van de twee kinderen Bauwens, te weten ; Adrienne en Raymond voor twee en twintig acht en veertigste delen in vollen eigendom en twee/acht en veertigste delen in naakten eigendom, (met last van vruchtgebruik op zes/acht en veertigste delen voor de heer Philippe Bauwens, en aan de heer Philippe Bauwens voor vier/acht

en veertigste in vruchtgebruik ingevolge voorberoepen akte van Notaris De Vestele, en twaalf/acht en veertigste in vruchtgebruik, ingevolge voorberoepen akte van Notaris Lacourt.

Bij zelfde akte van Notaris Lacourt, en ten einde uit de onverdeeldheid te treden, werd voorschreven goed toebedeeld aan Mevrouw Adrienne Bauwens, onder voorbehoud van de rechten tot vruchtgebruik toebehorende aan de heer Philippe Bauwens, zijnde zestien/acht en veertigste delen.

2) het perceel nummer 1/d/28, aan de heer Hedwig Vanhove, om het aangekocht te hebben van de heer Raymond Marie Jean PILIBBOSSIAN, handelaar, echtgenoot kontraktueel gescheiden van goederen van Mevrouw Nicolle, Anne, Jenny, Gervaise Geisler, wonende te Ukkel, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op één en dertig october negentienhonderd negen en zestig overgeschreven ten hypotheekkantoor te Veurne op tien november volgend, boek 5007 nummer 28.

Zelfde hoorde oorspronkelijk toe aan de heer Hagog Pilibbossian, zonder beroep te Schaarbeek, om het aangekocht te hebben van de heer Jean Philippe Joseph Marie Bauwens en Léonce Emile Pierre Van Wynendaele, beiden te Oostende, ingevolge akte verleden voor Meester Pierre Groensteen, notaris te Brussel verbleven hebbende op zes juli negentienhonderd zes en twintig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Veurne op zeven augustus volgend, boek 2124 nummer 3.

De heer Hadog Pilibbossian is overleden te Schaarbeek op acht december negentienhonderd vier en vijftig, nalatende voor enige wettige en voorbehoudenden erfgenaam zijn zoon de heer Raymond Marie Jean Pilibbossian, voornoemd.

De heer Hagog Pilibbossian was gehuwd met Mevrouw Marcelle Marie Louise Désirée De Clerck onder het beheer der scheiding van goederen, ingevolge de bepalingen van hun huwelijkskontrakt verleden voor Meester Pierre Groensteen voornoemd, op zeven juli negentienhonderd twee en twintig, geen gifte tussen echtgenoten inhoudend.

Ingevolge zijn eigenhandig testament gedagtekend van vijftien maart negentienhonderd acht en veertig, neergelegd onder de minuten van voornoemde Notaris Groensteen, indato vijf januari negentienhonderd vijf en vijftig, heeft de overledene zijn overlevende echtgenote onterfd van het vruchtgebruik haar toekomstige ingevolge de wet van twintig november achttien honderd zes en negentig.

3) en het perceel deel van nummer 1/d/46 aan zelfde heer Hedwig Vanhove, om het onder een grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de heer Charles Alphonse Joseph Ernalsteen, nijveraer, en diens echtgenote Mevrouw Léa Dewelle, zonder beroep te Braine-l'Alleud,

ingevolge akte verleden voor Meester Franz Delcourt, Notaris te Braine-l'Alleud met tussenkomst van Notaris Vanden Bussche voornoemd, op achtentwintig januari negentienhonderd vier en zestig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Veurne, op dertigste van dezelfde maand, boek 4386 nummer 20.

De echtgenoten Ernalsteen-Dewelle hadden zelfde goed aangekocht van de "Société des Bibliothèques des Gares", Naamloze Vennootschap te Brussel, ingevolge proces-verbaal van eindelijke toewijzing gesloten door Meester Charles Verbruggen, notaris te Brussel op acht en twintig augustus negentienhonderd vijf en veertig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Veurne op vier oktober volgend, boek 3080 nummer 8.

Deze vennootschap was er eigenares van van het aangekocht te hebben van de N.V. "La Lecture Balnéaire" te Brussel, bij akte verleden voor Notaris Verbruggen te Brussel op acht februari negentienhonderd dertig, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Veurne op acht april daarna, boek 2378 nummer 14.

De heer Hedwig Vanhove, verschijner-promotor, heeft het inzicht op deze bouwgrond een flatgebouw op te richten, waarvan de particulieren (appartementen, flats, handelslokalen en particuliere keldergedeelten) het voorwerp zullen uitmaken van een particulier eigendomsrecht en waarvan de zaken of delen dienstig voor deze verschillende eigendommen zullen toebehoren in medeïgendom en gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars van gezegde particulieren en dit telkens voor het hierna bepaald aandeel.

Ten einde dezer, verklaart de verschijner de voorschreven grond en het ontworpen flatgebouw te stellen onder het bijzonder stelsel van het horizontaal gesplitst eigendomsrecht (artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek).

Ingevolge het stellen van de grond en het ontworpen flatgebouw onder het stelsel van het horizontale eigendomsrecht en ingevolge de eerste verkoop is het flatgebouw gesplitst in enerzijds particuliere gedeelten waarop de eigenaar een particulier en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en in anderszijds gemene delen en gemene zaken welke toebehoren in medeïgendom en gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars van de verschillende particulieren gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van het particulier.

De verschijner vraagt ons akte van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der particulieren bepaalt.

Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als deze die het later zullen worden.

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

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

Gezien de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal de heer Vanhove zowel al de privatieven als de gemene delen bouwen of doen bouwen door de personen door hem aangeduid en dit volgens de plannen en lastenkohieren tussen de partijen overeengekomen.

Voor zoveel als nodig zal ieder eigenaar van een onverdeeld aandeel in de grond vermoed worden te verzaken aan het recht van natrekking voor zover dit slaat op de privatieve gedeelten van het flatgebouw uitgezonderd voor de privatieve gedeelten welke ieder zich voorbehouden heeft ten titel van bijzondere natrekking.

Het flatgebouw waarvan hierna volgt:

HET REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM EN ONROEREND STATUUT

wordt genaamd :

"Résidence BAHIA I"

ALGEMENE OPMERKINGEN

ARTIKEL EEN.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijf honderd zeven en zeventig bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), heeft de verschijner, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er uit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten ; zij zijn dienstvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle medeëigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving

#### ARTIKEL TWEE.

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

#### ARTIKEL DRIE.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

#### SEKTIE EEN. - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

#### ARTIKEL VIJF - SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

De grond is ten kadaster bekend onder Sektie A nummers 1/c/28, 1/d/28 en deel van nummer 1/d/46, groot volgens kadaster twee honderd drie en zestig vierkante meter vijftig vierkante decimeter en volgens titel twee honderd zeventig vierkante meter zeven vierkante decimeter.

Deze eigendom paalt of heeft bepaald:

Noord : Zeedijk ;  
Zuid : Doorgang Naamloze Vennootschap Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij Westende ;  
Oost : de heer Hedwig Vanhove en  
West : het flatgebouw "Acapulco".

De oppervlakte van de in onverdeeldheid zijnde grond is niet gewaarborgd, het verschil in meer of in min tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte zal gelden als voor- of nadeel van de medeëigenaars zelfs moest dit verschil één/twintigste overtreffen.

#### ARTIKEL VIJF - SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Volgens de plannen goedgekeurd door het schepencollege van de gemeente Westende op twee en twintig februari negentienhonderd een en zeventig onder nummer 71/05/05, zal dit gebouw bevatten :

- een kelderniveau ;
- een gelijkvloers ;
- negen bouwlagen en
- een technisch verdiep.

De verschijner behoudt zich het recht voor een of meer bijkomende verdiepingen te bouwen indien daartoe de nodige machtigingen en toelatingen bekomen worden van de bevoegde administratieve overheden. In deze veronderstelling zullen door de verschijner-promotor de aandelen van ieder privaatief gereventileerd worden over gans het flatgebouw in functie van de

aldus nieuw bekomen bouwcapaciteit zonder tussenkomst van de huidige of de toekomstige eigenaars, die, voor zoveel als nodig, en nu voor alsdan reeds de nodige machtigingen dienaangaande verlenen.

De privatieven van het flatgebouw zijn:

a) een kelderniveau : A) kelder 1 en 2, als afhankelijkheid van de handelslokalen 1 en 2 op het gelijkvloers ;  
B) lokalen I, II en III.

- Bestemming van lokaal III wordt ter beschikking gesteld door de promotor van de Residentie Acapulco.

- Bestemming van lokalen I en II : Sauna-Bad installatie.

b) op het gelijkvloers : twee handelslokalen met woongelegenheid.

c) negen type-bouwlagen : telkens twee appartementen en een flat in het midden.

d) het technisch-verdiep : twee appartementen en een flat in het midden, telkens met voor- en achterterras.

#### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

##### I. KELDERNIVEAU.

a) gemene delen :

- de ingang welke niet een trap verbinding geeft met de impasse aan de achtergevel welke toegang verleent tot de Meeuwenlaan ;  
- verwarmingslokaal ;  
- vuilnislokaal ;  
- berging ;  
- trap en trapzaal ;  
- liftkoker ;  
- doorgangen.

b) privatieve delen.

Twee kelders en drie lokalen.

Deze privatieven kunnen als volgt beschreven worden

KELDER EEN : een opslagplaats ;  
een toiletlokaal voor dames en heren,  
bestaande uit : drie W.C., twee lavabo's en twee waterplaatsen.

Dit toiletlokaal zal rechtstreeks verbinding hebben met handelslokaal nummer één.



KELDER TWEE : een opslagplaats ;  
een toiletlokaal voor dames en heren,  
bestaande uit drie W.C., twee lavabo's en twee waterplaatsen.

Dit toiletlokaal zal rechtstreeks verbinding hebben met handelslokaal nummer twee.

LOKALEN EEN, TWEE en DRIE : met de bestemming zoals hierboven gezegd.

## II. - HET GELIJKVLOERS.

### a) gemene delen

- de gemeenschappelijke ingang ;
- het portaal ;
- de lift en liftkoker ;
- de trappen en trapzaal ;
- gemeenschappelijke keldertrap.

### b) privatieve delen:

Twee handelslokalen, nummer één en twee, handelslokaal één gelegen uiterst links kijkend naar de gevel van het flatgebouw en handelslokaal twee uiterst rechts.

Beide privatieven kunnen als volgt beschreven worden.

### HANDELSLOKAAL EEN :

- het eigenlijk handelslokaal verbonden met het toiletlokaal van kelder nummer één door een private trap.
- living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers en een nachthall.

### HANDELSLOKAAL TWEE:

- het eigenlijk handelslokaal verbonden met het toiletlokaal van kelder nummer twee door een private trap.
- living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers en nachthall.

## III. - VERDIEPINGEN - TYPE. [gewijzigd via wijzigende basisakte dd. 25/03/1972]

### A. BESCHRIJVING VAN DE VIER EERSTE VERDIEPINGEN

#### a. gemene delen :

- gemeenschappelijk overloop;
- dubbele lift en liftkoker;
- trap en trapzaal gelegen rechtover de liften;
- vuilnisstortkoker.

b. privaatieve delen.

- het appartement type J : hall, living, keuken, badkamer, W.C., salonkamer en twee slaapkamers uitgevend in de achtergevel met een terras.

- de flat of studio type K : hall, de eigenlijke studio of leefruimte uitgevend op de Zeedijk met kitchenette, badkamer met W.C. en tenslotte een berging.

- het appartement type L : hall, living, keuken, W.C., badkamer, salonkamer en twee slaapkamers, uitgevend in de achtergevel met een terras.

## B. BESCHRIJVING VAN DE VIJF HOOGSTE VERDIEPINGEN.

a. gemene delen

De gemene delen zijn identiek de zelfde als deze van de vier laagste verdiepingen.

b. privaatieve delen:

Ieder van deze vijf bouwvlakken omvat vijf studio's, waarvan drie uitgevend op de Zeedijk en twee in de achtergevel.

De studio's vooraan gelegen blijven aangeduid met het lettertype J, K, L maar telkens gevolgd van de aanduiding "Zeedijk".

De twee studio's achteraan gelegen worden respectievelijk met de lettertype J en L aangeduid, gevolgd telkens van de aanduiding "achtergevel".

- De studio's J, K, L "Zeedijk" hebben zelfde samenstelling en kunnen als volgt beschreven worden:

De hall, de eigenlijke studio of flat uitgevend op de Zeedijk, een kitchenette badkamer en berging.

- De studio's J en L "Achtergevel" hebben zelfde samenstelling en kunnen als volgt beschreven worden:

De hall, de eigenlijke studio of flat uitgevend op de achtergevel met kitchenette en tenslotte een badkamer en een berging.

## IV. TECHNISCH VERDIEP.

a) gemene delen

- gemeenschappelijk overloop ;
- de trap en trapzaal ;
- de liftmechanisme.

b) de privatieven :

Het APPARTEMENT TYPE J : hall, living, kitchinette, twee slaapkamers, badkamer en W.C. en ten slotte één grote terras voor aan.

De FLAT TYPE K : hall, kitchinette, badkamer met W.C. en leefkamer uitgevend op één voorterras.

Het APPARTEMENT TYPE L : hall, living, kitchinette, twee slaapkamers, badkamer en W.C. en tenslotte één grote terras voor aan.

#### ARTIKEL ZES. - NUMMERING.

DE HANDELSLOKALEN één en twee, zijn genummerd van links naar rechts, zoals hoger gezegd (kijken naar de voorgevel van het gebouw).

De privatieven op de TYPE VERDIEPINGEN worden aangeduid met de lettertypes J, K en L, van links naar rechts, kijkend naar de voorgevel van het gebouw, gevolgd van het nummer van het bouwniveau.

De privatieven op het TECHNISCH VERDIEP worden eveneens aangeduid met zelfde lettertypes in zelfde volgorde, voorafgegaan met de letter T, duidend het technisch verdiep.

#### ARTIKEL ZEVEN. - PLANNEN

De privatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw worden verder beschreven op de hierbij gevoegde plannen opgemaakt door de heer architect De Nève te Westende, welke plannen na ondertekening "ne varietur" door verschijners en Ons Notaris ter registratie aangeboden zullen worden als bijlage van huidige akte.

Dit stel plannen bestaat uit :

- plan kelderverdiep ;
- plan gelijkvloers ;
- plan Type verdiep ;
- plan technisch verdiep ;
- plan voorgevel Koning Ridderdijk ;
- plan doorsnede - achtergevel.

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

Een verschil van tien ten honderd tussen de maten voorkomende op het plan en deze ter plaatse genomen zal moeten gedoogd worden door partijen.

ARTIKEL ACHT - BIJZONDERE VOORWAARDEN, VOORBEHOUD EN ERFDIENSTBAARHEDEN.

Het is steeds toegelaten :

- a) de binnen schikkingen van de privatieven te wijzigen ;
- b) twee of meer privatieven op hetzelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen ;
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief ;
- d) twee privatieven die elkander met vloer en zoldering raken te verenigen in één enkele privaatief en er aldus een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.
- e) een of meer privatieven te splitsen in meerdere kleinere privatieven.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd privaatief zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

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

Voorgaande regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de private delen.

Aldus en onder andere als voorbeeld, is het de verschijner - promotor toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste ligging wat betreft de kelderniveau zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de

gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

3. Alleen de verschijner-promotor heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

Hij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van al of een gedeelte van deze muren, hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Hij zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen namens alle andere medeëigenaars.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijner-promotor verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

4. De verschijner-promotor zal een centrale vervorming te plaatsen welke ofwel gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de private delen. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterdistributie.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen en betonkolonnen enzovoort door de privatieven te komen zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

5. Alleen de verschijner-promotor heeft het recht een privaatief te splitsen in meerdere privateieven.

6. De verschijner-promotor heeft het recht de privateieven van de hoogste verdieping en deze van de technische verdieping in achteruitbouw op te richten. Het uitsluitend genot van de aldus ontstane terrassen zal toebehoren aan de eigenaars van deze privateieven en dit ten titel van erfdiensbaaheid en zakelijk recht. De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van de terrassen blijven ten laste van de privateieven die er het genot van hebben. Alle andere kosten inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de kollektiviteit in zelfde mate als alle andere kosten betreffende de dakingen, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

6. bis. De verschijner-promotor behoudt zich tevens het recht voor één of meer bijkomende verdiepen te bouwen indien daartoe de nodige machtigingen en toelatingen bekomen worden van de bevoegde administratieve overheden. In deze veronderstelling zullen door de verschijner-promotor de aandelen van ieder privaatief gereventileerd worden over gans het flatgebouw in funktie van de aldus nieuw bekomen bouwkapaciteit zonder tussenkomst van de

huidige of toekomstige eigenaars, die, voor zoveel als nodig, en nu voor alsdan reeds de nodige machtigingen dienaangaande verleden.

In dit geval zal de geheelheid van de gemene delen vermeerderd worden zoals hierna zal worden gezegd onder artikel tien.

7. De verschijner behoudt zich het recht voor een lokaal in de kelderverdieping ter beschikking te stellen van de Regie met het oog op het plaatsen van een hoogspanningskabien of transformatiekabien. Dit recht kan gegeven worden hetzij ten titel van erfdienstbaarheid of zakelijk recht, hetzij als concessie of huurrecht. In ieder geval omvat het het recht tot het onderbrengen van de transformatoren en alle andere bijhorig materiaal alsook het recht tot het plaatsen, indienststellen, onderhouden en vernieuwen van alle nodige apparaten en de vrije toegang tot dit lokaal alsmede het recht ondergrondse kabels aan te leggen van de kabien tot de openbare weg. De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal zijn ten laste van de Regie. Deze zal echter voor het overige op geen enkele manier moeten tussenkomen in de algemene onkosten van het flatgebouw. Zoals gezegd heeft de Regie ten allen tijde recht van vrije toegang tot dit lokaal.

8. De promotor behoudt voor zich of voor een derde persoon het recht voor publiciteit aan te brengen op de buitengevels op het dak van het gebouw, ter uitzondering van de handelslokalen, op de wijze en de manier en op de plaats door hem te bepalen.

De promotor zal ten exclusieven titel, voor een periode van tien jaar, de negociatie van wederverkoop of verhuring van de privatieven van het flatgebouw mogen uitoefenen.

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

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

10. De eigenaars van de handelslokalen mogen de gevels aanpassen aan de handelsbehoeften op voorwaarde dat kwestieus etablissement het harmonisch geheel niet schendt.

De gevels en uitstalramen van de handelslokalen mogen opschriften en reclame borden ontvangen, doch geen calicots,

alsook de aanwijzingen nopens de aard van de handel, de naam van de uitbating, of de berichten door de Wet of reglement opgelegd.

Lichtreclames mogen aan de gevels aangebracht worden.

Verder mag de eigenaar van iedere winkel zonder nieuwe instemming vanwege de medeëigenaars een terras bouwen voor zijn privaatief. Deze terras mag open of gesloten zijn of zelf van een dakbedekking voorzien doch de hoogte zal maximum drie meter vijftig centimeter mogen bedragen.

In ieder geval zal dit alles steeds gebeuren op de uitsluitende kosten, risico's en verantwoordelijkheid, van deze eigenaar en op voorwaarde dat hij daartoe de nodige toelating bekomen heeft van de bevoegde overheden.

11. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erfdiensbaarheden zo heersende als dienende, zichtbare en onzichtbare, durende en niet voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de verschijner-promotor noch verhaal tegen hem en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig en niet verjaard.

## 12. INGENOTTREDING.

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

Onder betrekking dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobilair en het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

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

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

13. De verschijner-promotor is eigenaar van het onroerend goed palend Oostwaarts aan het flatgebouw Bahia I en promotor van het flatgebouw Acapulco palende aan de Westkant van het flatgebouw Bahia I. Hij is zinnens ook op het onroerend goed dat Oostwaarts paalt een flatgebouw op te richten.

Het wordt dan ook vooropgesteld als een principe en als een essentiële regel dat de verschijner-promotor het recht zal hebben alle rechtstreekse of onrechtstreekse verbindingen tot stand te brengen tussen deze drie flatgebouwen (Acapulco - Bahia - en het toekomstig flatgebouw Oostwaarts gelegen van de Bahia).

De promotor zal bijgevolg het recht hebben twee of drie van deze flatgebouwen op te richten in die zin dat zij zich voordoen als een en zelfde kompleks en de regelingen voorop te stellen betreffende de betrekkingen tussen deze verschillende elementen.

Aldus behoudt hij zich het recht onder andere :

- openingen te maken in de scheidingsmuren ten einde de verschillende elementen van het kompleks met elkaar te verbinden, zonder evenwel afbreuk te doen aan de stevigheid van het gebouw;

- alle schikkingen te treffen met en tussen de verschillende elementen van het kompleks, ten einde verbindingen en toegangen tot stand te brengen, en dit zowel tussen de privatieve delen als de gemene delen van de verschillende elementen van het kompleks, en alsdus erfdienstbaarheden tot stand te brengen, waarbij deze verschillende elementen zo heersend als dienend erf worden. Hij zal deze schikkingen eigenmachtig treffen zonder enige tussenkomst van de medeëigenaars of zonder enige vergoeding om welke reden ook;

- zowel de gemene ruimten als de privatieve delen uit te breiden in vergelijking met deze aangegeven op de hierbij gevoegde plannen.

Bijgevolg zal het mogelijk zijn de algemene diensten alsook het beheer van de twee of drie gebouwen gemeenschappelijk te organiseren. Dit zal bij voorbeeld mogelijk zijn voor de aansluitingen op de openbare diensten voor levering van water, gas en elektriciteit, op de rioolleidingen, de reinigingsdiensten enzovoort. Dit kan eventueel het geval zijn voor de verwarmingsinstallaties, eventuele warmwaterbedeling, verluchting, telefoondiensten, antennes voor radios en televisie, de diensten van de zaakvoerder, van de eventuele huisbewaarder, enzovoort.

De verschijner-promotor zal steeds het recht hebben het reglement van medeïgendom eenzijdig aan te passen aan de nieuwe toestand en dit zonder enige tussenkomst van de medeëigenaars.



Alle bepalingen hiervoor die betrekking hebben op de twee of drie elementen van het kompleks worden bepaald ten titel van erfdienstbaarheid, en dit in voordeel en ten laste van ieder van deze elementen. Deze erfdienstbaarheden zijn voordurend en zonder vergoeding.

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars, en zonder enig recht op vergoeding om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen.

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

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

In de hierboven aangehaalde akte van Notaris Groensteen, onze voorganger, van zes juli negentienhonderd zes en twintig, is letterlijk vermeld hetgeen volgt :

"Les acquéreurs devront se conformer aux engagements  
"pris par les vendeurs envers Monsieur Arthur Junckheere qui  
"à son tour s'était engagé envers Monsieur le Sénateur Ottelet  
"à la date du vingt quatre avril mil huit cent nonante sept,  
"dont ils déclarent avoir parfaite connaissance et ils jouiront  
"de tous les avantages résultant des dits engagements."

#### HOOFDSTUK TWEE: WONINGSTATUUT

##### SECTIE EEN: MEDEËIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

##### ARTIKEL NEGEN :

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

De winkels, appartementen, flats en de privatieven van het kelderniveau, worden genoemd privatieven.

##### ARTIKEL TIEN:

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

Onder voorbehoud van reventilatie van de gemene delen over gans het flatgebouw ingeval één of meerdere verdiepingen zouden bijgebouwd worden, zoals voorzien onder artikel vijf hiervoor,

wordt momenteel de geheelheid van de gemene delen vertegenwoordigd door TWEEDUIZEND DRIEHONDERD / TWEEDUIZEND DRIEHONDERDSTEN, verdeeld als volgt:

KELDERNIVEAU.

kelder één, veertig aandelen	40
kelder twee, veertig aandelen	40
lokaal één, tien aandelen	10
lokaal twee, vijf aandelen	5
lokaal drie, vijf aandelen	5

GELIJKVLOERS.

winkel één, honderd vijf en twintig aandelen	125
winkel twee, honderd vijf en twintig aandelen	125

TYPE-VERDIEPING. [gewijzigd via wijzigende basisakte dd. 25/03/1972]

eerste tot en met vierde niveau:

appartement type J: ieder vijf en tachtig aandelen, hetzij samen zevenhonderd vijftien aandelen	340
flat type K: ieder dertig aandelen, hetzij samen tweehonderd zeventig aandelen	120
appartement type L: ieder vijf en tachtig aandelen hetzij zevenhonderd vijftien aandelen	340

studio's op de vijf hoogste verdiepingen: 1000

a. de studio's types J, K, L "Zeedijk":

Iedere studio veertig/tweeduizend driehonderdsten (40/2.300sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b. de studio's types J en L "Achtergevel":

Eveneens telkens veertig/tweeduizend driehonderdsten (40/2.300sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Hetzij samen : tweehonderd/tweeduizend driehonderdsten (200/2.300sten), wat overeenstemt met het aantal eenheden van het bouwvlak.

TECHNISCH VERDIEP.

appartement type A: vijftien aandelen	65
flat type B: twintig aandelen	20
appartement type C: vijf en zestig aandelen	<u>65</u>

Totaal: tweeduizend driehonderd aandelen 2.300

Ingeval één of meer bijkomende verdiepingen worden gebouwd zoals hiervoor gezegd zal de geheelheid van de gemene delen vermeerderd worden met twee honderd aandelen per verdieping.

De fractie in medeëigendom afhankelijk van ieder privaatief zal voorgesteld worden door een breuk met als teller het hierboven aangehaalde cijfer voor de thans reeds bestaande privaatieven en

als noemer het totaal van de thans bestaande vermeerderd met twee honderd aandelen per verdieping zoals hiervoor gezegd.

De teller van de nieuwe privatieven zal bepaald worden door de promotor die de ventilatie per verdieping zal vaststellen in functie van de bouwplannen.

De vermindering van de fraktie in medeëigendom van een verkocht privaatief zal van rechtswege gebeuren, zonder enige nieuwe tussenkomst van de eigenaar ervan gezien ieder verkoop gedaan wordt onder voorwaarde en dat het vaststellen van het bouwen van de bijkomende privatieven zal gelden als vervulling van deze ontbindende voorwaarde.

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

Onder voorbehouden van voorgaande zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieven tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

#### ARTIKEL ELF: GEMENE DELEN.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende:

- de grond zoals hiervoor beschreven;
- de grondvesten, de zware zij-, gevel- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen;
- het betongeraamte;
- de voetpaden;
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- de dakingen en hun goten;
- de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden) ;
- de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- de inrichting tot verlichting van de gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller;
- de trappen, en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mekanisme;
- de luchtkokers;
- de deuropendoeners;
- de vuilnisschachten met hun bijhorigheden;

- eventueel de installatie voor gemeenschappelijke verwarming en voor de gemeenschappelijke warmwaterbedeling met al hun bijhorigheden.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

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

**Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.**

#### ARTIKEL TWAALF : PRIVATIEVE DELEN

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

- a. de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels enzovoort).
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding;
- c. de medeëigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve;
- d. de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden;
- f. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwestieuze tellers;
- g. de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort;
- h. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen;
- i. de brievenbus in de inkom;
- j. de balkons en terrassen;
- k. eventueel de horizontale buizenleidingen van de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie en dit van af het ogenblik dat ze de hoofdkolon verlaten tot ze de kolon van terugloop bereikt hebben, alsook de radiatoren, de vannen, de schuiven, de circulatoren, warmtemeters, de warmteregelaars, enzovoort, dus alles wat bestaat ten uitsluitende dienste van een bepaald privaatief.

Samengevat is privaatieve eigendom al wat zich binnen de privaatieven bevindt, en hetgeen ten uitsluitende dienste van een eigenaar of toetrekker staat, alsook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendom bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste is, zoals:

- de bel aan de inkomdeur der privatieven;
- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers
- de private tellers van water, gas en electriciteit, alsook van verwarming.

#### ARTIKEL DERTIEN: STATUUT - BENAMING - ONDERNEMINGSNUMMER - VERMOGEN

##### 1. Statuut

Het gebouw wordt geplaatst onder het regime van medeëigendom, zoals bepaald in de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement van medeëigendom bepaalt samen met de betrokken basisakte het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen.

De vereniging van medeëigenaars bezit rechtspersoonlijkheid.

##### 2. Benaming

Zij draagt de benaming : "vereniging van medeëigenaars residentie BAHIA I", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw.

##### 3. Ondernemingsnummer

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

##### 4. Vermogen

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

#### ARTIKEL VEERTIEN: ZAKELIJKE RECHTEN.

De uit onverdeelddheidtrekking betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeelddheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden tenzij samen met het private eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van zelfde eigendom, ten titel van noodzakelijk accessorium.

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

#### ARTIKEL VIJFTIEN :

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

Hij mag de inwendige schikking van zijn private eigendom veranderen zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou veroorzaken aan de gemene delen of de private delen van andere eigenaars.

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

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen hun privaatieve kavel gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

#### ARTIKEL ZESTIEN.

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van algemene vergadering beslissende met een meerderheid zoals bepaald in de artikelen drieëndertig en vierendertig van dit reglement en onder toezicht van een architect. Ook de kosten van de architect zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privaatieve delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet genomen worden met de meerderheid zoals bepaald in de artikelen drieëndertig en vierendertig van dit reglement. Deze meerderheid is aldus en onder andere vereist voor voor wat betreft veranderingswerken en zelfs wijzigingen aan de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van het privaatief (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom) buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

#### SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GEBOUW.

##### ARTIKEL ZEVENTIEN.

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sectie drie.

##### ARTIKEL ACHTTIEN : SYNDICUS.

18.1. De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een syndicus, welke echter niet noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn.

18.2. De syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

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

18.4. 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.

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

18.6. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt - door toedoen van de syndicus - 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.

18.7. 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.

18.8. 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. De schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars zal voldoende nauwkeurig de beëindigingsmodaliteiten van de beheersovereenkomst bepalen.

#### ARTIKEL NEGENTIEN : VERGOEDING SYNDICUS.

De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering en maakt deel uit van de algemene onkosten.

#### ARTIKEL TWINTIG : TAAK VAN DE SYNDICUS.

De syndicus is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen; hij staat in voor de diensten van bedeling van water, gas en electriciteit en eventuele centrale verwarming; hij zorgt voor het uitvoeren van de herstellingswerken, hetzij dringend, hetzij deze bevolen door de algemene vergadering; hij doet het nodige om de algemene kosten te verdelen volgens de gegevens van huidige akte onder de verschillende medeëigenaars, hij ontvangt deze sommen en hij maakt ze over aan de rechthebbenden.

De syndicus een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installaties van water, electriciteit, verwarming en betreffende de sanitaire installaties. Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming die verantwoordelijk is en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of kontrakt tegen forfait.

Een **syndicus** die dienaangaande nalatig is zal persoonlijk verantwoordelijk gesteld worden voor de schade. Voor wat betreft de verwarmingsinstallatie zal vanaf de inwerkingtreding een onderhoudscontract afgesloten worden evenals voor wat betreft de liften.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering moet de **syndicus** dienaangaande verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels, apparaten en materieel te voorkomen of te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd hebben.

Indien de **syndicus** het nuttig of nodig oordeelt kan hij overgaan tot het plaatsen van een of meerdere gemeenschappelijke antennes voor televisie of gemeenschappelijke versterkers waarop alle particulieren kunnen aangesloten worden.

De kosten van aanwerving en plaatsing zijn ten laste van alle eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen zonder tussenkomst nochtans van de autostandplaatsen en autobergplaatsen.

De kosten van onderhoud en herstelling zijn ten laste van de particulieren die erop aangesloten zijn in verhouding van het aantal aangesloten posten, zelfs wanneer deze aansluiting slechts bij tussenpozen geschiedt.

De **syndicus** heeft het recht de tellers te doen plaatsen, de abonnementen daarop aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaar. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, inbegrepen de huurgelden, ten laste van de eigenaars vanaf de plaatsing.

Los van voornoemde bijzondere opdrachten, is de **syndicus** minstens tot volgende wettelijke taken gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, §3;
3. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
5. 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;



6. de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

7. binnen de dertig dagen te rekenen na het verzoek van de notaris hem de hierna volgende gegevens over te maken:

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;

8. 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.

9. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10. 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;

11. 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;

12. het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13. op basis van een vooraf opgemaakt bestek meer dan één prijsraming over leggen voor werken waarvan het bedrag gelijk is aan of hoger ligt dan het bedrag zoals vastgelegd door de algemene vergadering;

14. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

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

16. 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;

17. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18. 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;

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

#### ARTIKEL EENENTWINTIG

De **syndicus** onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. In geval van hoogdringendheid kan de **syndicus** ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient zo vlug mogelijk rekenschap hierover te geven.

#### ARTIKEL TWEEËNTWINTIG.

Minstens éénmaal per jaar, geeft de **syndicus** aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene kosten en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand geschieden. In ieder geval moet de betaling geschieden binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals de **notulen** van de algemene vergadering mogen door de **syndicus** alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling.

De **syndicus** mag ze dus niet toezenden aan de huurders.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het op gang brengen van de collectiviteit zal de verschijner of de persoon door hem aangeduid als voorlopige syndicus, het bedrag vaststellen dat door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot of borgsom dient betaald te worden. Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het privaatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormt het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om de **syndicus** toe te laten de lopende kosten te betalen.

Het definitief dragen van algemene onkosten mag echter niet gebeuren bij middel van deze borgsom en het bedrag van deze borgsom moet steeds blijven maar kan wel aangepast worden.

Bij overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar gehouden tot betaling aan de collectiviteit van alle sommen welke ter inning aangeboden worden na de overdracht, zelfs wanneer deze betrekking hebben op

prestaties of werken aangevangen of uitgevoerd vóór de mutatie. Anderzijds is de vroegere eigenaar verantwoordelijk voor betaling van alle sommen ter inning aangeboden vóór de datum van de mutatie. Hij kan onder geen voorwendsel teruggave vragen van de door hem betaalde bedragen, tenzij de borgsom waarvan sprake hiervoor.

De nieuwe verkrijger is verplicht binnen de veertien dagen na de verkrijging de **syndicus** in kennis te stellen van de overdracht en dit bij een ter post aangetekend schrijven.

**Voorgaande bepalingen doen geen afbreuk aan de bepalingen van artikel tweeëntwintig bis hierna.**

#### ARTIKEL TWEEËNTWINTIG BIS : OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

a) **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 artikel 577-11 § 5, tweede en derde lid;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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.

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

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór

de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegedeeld aan de verkrijger.

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

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar de volgende schulden:

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° 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° 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° 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 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.

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

e) De kosten voor de mededeling van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) 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.

g) 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 DRIEËNTWINTIG : GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Ingeval een medeëigenaar het voorschot of de borgsom niet betaald aan de **syndicus** of indien hij nalaat zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven hem toegestuurd bij ter post aangetekend schrijven of bij drager, dan beschikt de **syndicus** over de onder paragraaf twee vermelde dwangmiddelen;

hij oefent deze uit zelfs zonder toestemming van de raad van medeëigendom. In geen geval dient hij enig toestemming te bewijzen noch tegenover de rechtbank, noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke onkosten beschikt de syndicus over volgende drukkingsmiddelen:

a. Hij mag de levering van water, gas en elektriciteit en van eventuele verwarming aan de ingebreke geblevene stop zetten. Hij mag zelfs de tellers van water, gas en electriciteit op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen.

b. Hij mag dagvaarden in betaling.

c. Hij is gerechtigd van de huurders van diegene die in gebreke blijft, de huurgelden tot het passend bedrag te ontvangen; voor dit geval doet ieder medeëigenaar reeds van nu voor als dan afstand van huurgeld in voordeel van de syndicus en dit onherroepelijk. De syndicus heeft rechtsgeldig kwijting aan de huurders.

d. hij is gerechtigd om aan ieder medeëigenaar betaling te vragen van het aandeel van diegene die in gebreke gebleven is. Ieder der medeëigenaars is gehouden daartoe in zelfde verhouding als zijn aandelen in de gemene delen.

3. Alle sommen gevraagd door de syndicus voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intrest op, op voet van acht ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van het aangetekend schrijven waarvan spraak sub één hiervoor.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is een ingebreke gebleven medeëigenaar aan de collectiviteit een vergoeding verschuldigd gelijk aan de kosten en erelonen van de advocaten door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

#### ARTIKEL VIERENTWINTIG : BEHEERSAFREKENING.

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft mededeling ervan minstens 15 dagen op voorhand; de commissaris van de rekeningen heeft mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken, en hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering en doet eventueel voorstellen.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de medeëigenaars het maximum van de niet gewone uitgaven.

#### SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERINGEN.

##### ARTIKEL VIJFENTWINTIG:

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergaderingen der medeëigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

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

#### ARTIKEL ZESENTWINTIG : SAMENSTELLING.

De algemene vergadering is slechts dan rechtmatig samengesteld, indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen worden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde, zijn bindend voor alle eigenaars onverschillig of zij tegenwoordig of vertegenwoordigd waren of niet.

#### ARTIKEL ZEVENENTWINTIG : DATUM - BIJEENROEPING.

De statutaire algemene vergadering heeft jaarlijks ambtshalve plaats binnen de laatste vijftien dagen van april met voorkeur voor de vierde zaterdag van april.

Buiten deze verplichte algemene vergaderingen, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De syndicus organiseert een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

#### ARTIKEL ACHTENTWINTIG: VORM EN INHOUD BIJEENROEPING.

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

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

De bijeenroeping vermeldt (1) de plaats waar, alsook (2) de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede (3) de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en (4) volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

#### ARTIKEL NEGENENTWINTIG : DAGORDE.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, 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.



#### ARTIKEL DERTIG : VERTEGENWOORDIGING.

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

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 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.

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.

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.

#### ARTIKEL EENENDERTIG.

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

#### ARTIKEL TWEEËNDERTIG : QUORUM.

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.

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

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

#### ARTIKEL DRIEËNDERTIG : 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.

#### ARTIKEL VIERENDERTIG : GEKWALIFICEERDE MEERDERHEDEN.

De algemene vergadering beslist:

- 1° bij meerderheid van **drie/vierden (3/4)** 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 de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;
  - d) over het bedrag - zoals bepaald door de algemene vergadering - van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die hij kan stellen;
  - e) beslissen over werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen en mits bijzondere motivering, 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 (4/5)** 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 (oprichting deelverenigingen);
  - 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 stemmen:

- a) Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- b) 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.
- c) Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### ARTIKEL VIJFENDERTIG: BUREAU

De algemene vergadering stelt voor de duur van de vergadering, een voorzitter en twee bijzitters aan. Het aldus samengestelde bureel duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de **syndicus** is.

De **syndicus** kan in elk geval nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

#### ARTIKEL VIJFENDERTIG BIS : RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (verplicht)

In elk gebouw of groep van gebouwen omfattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. 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.

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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### ARTIKEL VIJFENDERTIG TER : COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

#### ARTIKEL ZESENDERTIG : NOTULEN

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere belanghebbende syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

#### ARTIKEL ZESENDERTIG BIS : schriftelijke beraadslaging

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.

#### ARTIKEL ZESENDERTIG TER : Vertalingen

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd.

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

De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als algemene onkosten, het buitenschilderwerk, der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken, betreffende de armleuning, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve gedeelten.

#### VERDELING VAN DE LASTEN - ALGEMENE REGEL.-

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

#### BIJZONDER STATUUT VAN DE PRIVATIEVEN VAN HET GELIJKVLOERS.-

De handelslokalen van het gelijkvloers en hun afhankelijkheden in de kelderverdieping vormen een afzonderlijke entiteit in het geheel van het flatgebouw.

Zoals blijkt uit een akte verkoop heden te verlijden, door ondergetekende notaris, met als voorwerp deze privatieven, zijn verschillende afwijkingen voorzien op de basisakte, ten voordele van het gelijkvloers en zijn afhankelijkheden.

Al deze afwijkingen zijn en zullen tegenstelbaar zijn aan de huidige en toekomstige eigenaars van de overige privatieven van het flatgebouw en zullen nooit kunnen gewijzigd worden zonder het akkoord van de eigenaar(s) van het gelijkvloers en zijn afhankelijkheden in de kelderverdieping.

Deze afwijkingen primeren alle in huidige akte voorziene clausules en voorwaarden in het uitsluitend voordeel van gezegde privatieven.

In verband met de algemene onkosten is bedongen dat bedoelde handelslokalen en hun afhankelijkheden geenszins in de algemene onkosten zullen tussen komen tenzij in de algemene onkosten, in verband met de centrale verwarming en de verzekeringen van het gebouw.

Wanneer het gaat om kosten die enkel door sommige medeëigenaars moeten gedragen worden vormen alleen deze medeëigenaars de algemene vergadering die bevoegd is om zich uit te spreken over deze kosten.

#### TENLASTENEMING.

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

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

Op deze algemene vergadering moet de nieuwe **syndicus** de rekeningen van de uittredende **syndicus** vereffenen en dit in tegenwoordigheid der algemene vergadering.

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

Het is vanzelfsprekend dat zodra de particuliere tellers geplaatst worden, het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten zullen geregeld worden volgens de aanwijzing van deze tellers, gezien ieder verkrijger vermoed wordt volmacht te geven aan de **syndicus** om zijn lokalen te verwarmen.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige **syndicus** de door hem voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de particuliere meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respectievelijke eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten van de meters, aansluiting aan water, gas en elektriciteit en eventuele bouwaksen ten laste van de collectiviteit.

Zoals voorzegd mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de verschijner-promotor.

De voorlopige **syndicus** stelt eigenmachtig het bedrag van de eerste borgsom vast.

#### A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

##### ARTIKEL ZEVENENDERTIG :

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

## ARTIKEL ACHTENDERTIG : HERSTELLINGEN.

De herstellingen uit te voeren aan de gemene delen worden ingedeeld in drie categorieën:

a. Dringende herstellingen.

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

b. Noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering.

c. Herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn, doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

**Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering.**

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

## ARTIKEL NEGENENDERTIG.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de private delen welke anders niet toegankelijk zijn. Hetzelfde geldt tot aan de algehele voltooiing en met het oog op de voltooiing van gans het gebouw. De verschijner of zijn machthebber kan eisen dat de sleutels van de privatieven aan hem afgegeven worden.

## ARTIKEL VEERTIG.

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen zo dikwijls als dit nodig mocht blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de **syndicus** op kosten van de collectiviteit, maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

## B. BELASTINGEN.

### ARTIKEL EENENVEERTIG.

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



## C. VERZEKERINGEN.

### ARTIKEL TWEEËNVEERTIG.

Een samengesteld kontrakt van verzekering zal afgesloten worden bij een en dezelfde maatschappij voor alle medeëigenaars.

De te onderschrijven polis dient van het type "Gecombineerde en geïndexeerde polis" te zijn met waarde "Nieuw Bouw". Het verzekerde kapitaal zal door de zaakvoerder bepaald worden en geratificeerd worden door de Algemene vergadering. De Syndicus zal zich wenden tot een eersterangs maatschappij en zal verantwoordelijk zijn voor de niet-betaling van de premies op de vervalddag.

Indien hem fondsen ontbreken zal hij van zijn verantwoordelijkheid worden ontlast vijftien dagen na een ingebrekestelling van een eigenaar bij aangetekend schrijven.

Dit kontrakt zal volgende risico's en gevaren dekken:

1. BRAND. De verzekering slaat zo op de privatieve gedeelten met uitsluiting van de meubels als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem ontploffing van gas, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, derdenverhaal en geburenverhaal en verhaal tussen de medeëigenaars onderling dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

### 2. GLASBRAAK.

Zijn verzekerd alle glas zo gewoon als termopannes onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken.

3. SCHADE VEROORZAAKT DOOR WATER tot beloop van tien ten honderd van de kapitalen verzekerd in zake brand.

### 4. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor ongevallen welke kunnen overkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze ten gevolge van het gebruik van de liften, deze ten gevolge van het vallen van stenen, vensters, antennes van radio of televisie, slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen welke zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan wegname van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructie fouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

#### 5. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID INZAKE ARBEIDSONGEVALLEN:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen welke kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

Alle premies maken deel uit van de algemene onkosten en dienen betaald zoals voorzegd.

Alle kontrakten worden aangegaan door de **syndicus** namens de medeëigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten aangegaan door de voorlopige **syndicus** of de verschijner, te eerbiedigen en voort te zetten.

Gedurende een periode van twintig jaar, dienen alle verzekeringskontrakten, waarvan de premies ten laste zijn van de collectiviteit verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner-promotor of de personen of instellingen door hem aangeduid dit alles op straf van schadevergoeding. De polissen waarvan spraak hiervoor moeten gekoppeld worden aan de index betreffende de levensduurte.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobilair te verzekeren bij een maatschappij naar haar keuze.

Op het eerste verzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premies bewijzen.

#### ARTIKEL DRIEËNVEERTIG : BIJPREMIE.

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

#### ARTIKEL VIERENVEERTIG.

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

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

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

#### ARTIKEL VIJFENVEERTIG.

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

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

**Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.**

#### ARTIKEL ZESENVEERTIG : GEBRUIK VAN DE VERGOEDING.

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

a. is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het voorschot ten laste van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

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

De medeëigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

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

#### D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

##### ARTIKEL ZEVENENVEERTIG.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend drie honderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen de kosten van het gebouw worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch van zelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene (medeëigenaar of derden) wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederling uitsluitend ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder:

1. het elektriciteits- en waterverbruik voor het onderhoud van de gemene delen, de huur en het abonnement van de gemeenschappelijke meters alsook de kosten van het plaatsen van de gemeenschappelijke meters.
2. Het loon van de werkvrouw.
3. De vergoeding van de **syndicus** en het ereloon van de architect van het gebouw wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
4. De kosten van aankoop, van vuilnisbakken en andere benodigdheden voor de reiniging en het onderhoud en in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud van de gemene delen.
5. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair, blustoestellen, en -apparaten en bijhorigheden inbegrepen.
6. Alle procedurekosten en ereloon van advocaten voorgeschoten door de **syndicus**.

7. Alle kosten van herstelling, onderhoud, of vervanging van de privatieve tellers voor verwarming, warmwater of zelfs koud water, onafgezien dat deze tellers privaat zijn maar met uitzondering van de tellers die toebehoren aan de Regie.

8. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen, afvoerkransen en alle andere bijhorigheden.

Ingeval een stelsel van collectieve centrale verwarming aangenomen wordt zullen alle onkosten zo van de installatie zelf als het verbruik ten laste zijn van de eigenaars die er door bediend worden. Wat betreft het verbruik dit zal gemeten en verdeeld worden volgens de gegevens van de privatieve tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.

#### SEKTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN.

##### ARTIKEL ACHTENVEERTIG.

1. In de appartementen en flats mag geen handel gedreven worden met uitzondering voor de privatieven van het tussenverdiep welke verbonden zijn met een privaat van het gelijkvloers.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van leraars in muziek, dans of turnen die lessen geven in het privaat.

2. De winkels en handelsuitbatingen mogen aangewend worden tot gelijk welke handel.

Voor uitbatingen welke wettelijk aanzien worden als ongezonder gevaarlijk of hinderend zal de daartoe door de overheid afgeleverde toelating moeten kunnen voorgelegd worden aan de zaakvoerder.

Gezien de handelsbestemming van de privatieven van het gelijkvloers zijn volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

a. In afwijking van de bepalingen van artikel zestien mogen de eigenaars van de handelsuitbatingen op het gelijkvloers de voorgevel van het gelijkvloers aanpassen aan de handelsbehoeften.

Reclames, uithangborden, enzovoort, zelfs lichtgevend mogen aangebracht worden doch slechts aan de uitstalramen van het gelijkvloers alsook aan de gevels tot aan hoogstens de vloer van het eerste verdiep.

De handelsuitbatingen mogen op hun kosten een zonneluik of zonnestore aan de buitengevels plaatsen voor hun respectievelijke uitbating.

b. in afwijking van artikel vier en vijftig mag publiciteit aangebracht worden zelfs lichtgevend.

De verschijner behoudt zich het recht voor zonder enige verdere tussenkomst van de andere medeëigenaars de bestemming van de privatieven te wijzigen.

SEKTIE VIJF BIS: RECHTSVORDERINGEN - ONTBINDING/VEREFFENING - TEGENSTELBAARHEID - TENUITVOERLEGGING

ARTIKEL ACHTENVEERTIG BIS : RECHTSVORDERINGEN

a) Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

b) De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

c) Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

d) De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

e) Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

f) Iedere medeëigenaar 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.

g) 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 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

h) Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar 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.

i) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet. Vanaf het instellen van een van deze vorderingen 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.

j) Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

k) Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

## ARTIKEL ACHTENVEERTIG TER: ONTBINDING - VEREFFENING

### A. Ontbinding

a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

d) De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

## B. Vereffening

a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

b) Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

d) Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de verenigingen van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving op het hypotheekkantoor van de notariële akte waarin de afsluiting van de vereffening wordt vastgelegd.

## ARTIKEL ACHTENVEERTIG QUATER : TEGENSTELBAARHEID

a) De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

b) Indien beslist wordt om een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

c) Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars 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. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

d) 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 medeëigendom.



e) 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 van het verslagenregister der vergaderingen, 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 medeëigenaars 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 ontslaan 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.

#### ARTIKEL ACHTENVEERTIG QUINQUIES : TENUITVOERLEGGING

a) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) Van iedere aansprakelijkheid bevrijd is de mede-eigenaar die een vordering instelt om hierna volgende redenen en wiens eis niet wordt afgewezen:

1° verzoek tot gelasting van een bijeenroeping van een algemene vergadering ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen ingeval de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen; of

2° verzoek tot het bekomen van toestemming om - bij gebreke aan een voldoende meerderheid in de algemene vergadering - aan de gemeenschappelijke gedeelten zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren; of

3° verzoek tot het bekomen van toestemming om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet;

c) De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

d) Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar 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.

e) De mede-eigenaar die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

f) Als 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.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE BAHIA I  
TE WESTENDE, KONING RIDDERDIJK 7**

Ondernemingsnummer : 0843.639.682

**HUISHOUELIJK REGLEMENT**

ARTIKEL NEGENENVEERTIG.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering met meerderheid van drie/vierden.

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIJFTIG.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven.

Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

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

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

ARTIKEL EENENVIJFTIG.

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

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

ARTIKEL TWEEËNVIJFTIG.

Kolen en brandstof dienen in het gebouw gebracht te worden voor elf uur. Het voetpad en de gangen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de huurder of eigenaar die brandstoffen binnenbracht.

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt dient de verzamelbak geplaatst worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de **algemene vergadering**.

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

ARTIKEL DRIEËNVIJFTIG.

De algemene vergadering kan de medeëigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift - behoudens dat een eigendom te koop of te huur is - mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen, behoudens wat gezegd werd onder artikel achtenveertig, hiervoor.

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

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

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG.

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

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten zouden kunnen verstoppen of ook nog flessen of gebroken glas.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG.

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

## SECTIE II: MORALITEIT EN RUST.

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

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welken aard te gebruiken die het gebouw zouden hunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen.

Het gebruik van elektrische motoren voor huishoud-apparaten of voor verwarming is toegelaten.

Elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

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

De liften zijn verboden aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend door al de gebruikers. Iedereen staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

## SEKTIE DRIE: ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

### ARTIKEL ACHTENVIJFTIG.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hen rechtstreeks betaald; indien voor het plaatsen van een telefoon installatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de **algemene vergadering** en door **deze** goedgekeurd.

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

#### KUISVROUW.

De **syndicus** duidt de kuisvrouw aan, na beslissing door de **algemene vergadering**. Haar loon wordt bepaald door de **algemene vergadering**.

Ze wordt in dienst genomen en met een vaste maandwedde betaald door de **syndicus** die haar ook opzeg kan geven na ruggespraak met de algemene vergadering.

De dienst van de kuisvrouw bestaat uit alles wat dienaangaande gebruikelijk is in een goed onderhouden gebouw.

Ze dient aldus :

- a. de gemene lokalen in goede staat van netheid te onderhouden;
- b. het huisvuil buiten brengen;

en in het algemeen alles doen wat de **syndicus** haar beveelt met het oog op de goede onderhoud van de gemene delen.

Alleen de **syndicus** mag bevelen geven aan de kuisvrouw.

De **syndicus** dient haar opzeg te betekenen indien de algemene vergadering dit beslist.

Doet hij dit niet dan zal een afgevaardigde van de algemene vergadering dit in zijn plaats kunnen doen.

#### HOOFDSTUK VIER: ALGEMEENHEDEN.

##### ARTIKEL NEGENENVIJFTIG.

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

ARTIKEL ZESTIG.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of **syndicus** betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening van de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan **kan** het geschil onderworpen worden aan een rechter.

ARTIKEL EENENZESTIG.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a. de beschikkingen van **de wetten op de medeëigendom**.

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

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

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

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De ondergetekende Notaris bevestigt op zicht der stukken door de wet vereist de echtheid der naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de verschijner.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brussel.

Na gedane voorlezing, hebben de verschijners met Ons Notaris getekend.