

# **RESIDENTIE LA VIGIE**

Koning Ridderdijk 33  
8434 Middelkerke (Westende)

*Gecoördineerde statuten ingevolge de  
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 103  
8434 Middelkerke (Westende)  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

Het jaar negentienhonderd eenenzeventig,  
Op zevende augustus.

Voor Ons, Meester Ignace MUYLLE, notaris met standplaats te Middelkerke.

Zijn voorgekomen:

1.- De Heer JOSEPH René ALLEWAERT, burgerlijk bouwkundig ingenieur, geboren te Izegem, op dertiende januari negentienhonderd tweeëntwintig, en zijne echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw YOLANDA Maria Zenobia Malvina BYTTEBIER, advocaat, geboren te Roeselare, op vijfde augustus negentienhonderd vijfentwintig, samen wonende en gehuisvest te Oostkerke (Damme), Langen Hoek, nummer 174/a.

Gehuwd onder het beheer van de wettelijke gemeenschap van goederen, bij ontstentenis aan huwelijkscontract, zo zij verklaren.

2.- De Heer JACQUES Joseph Cyrille Victor Marie MEGANCK, burgerlijk bouwkundig ingenieur, geboren te Wetteren, op eenentwintigste juli negentienhonderd twintig, en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw CECILE Antoinette Marie Cornelia DEMOLDER, zonder beroep, geboren te Pervijze, op zeventiende januari negentienhonderd achtentwintig, samen wonende en gehuisvest te Loppem, De Vijvers, nummer 22.

Gehuwd onder het beheer van de gemeenschap van aanwinsten, ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract ontvangen door de notaris Louis Buurmans, destijds te Veurne verblijvende, op twintigste januari negentienhonderd vijftig.

Hierna genoemd: "DE COMPARANT".

Welke comparant verklaart eigenaar te zijn van het volgend onroerend goed:

Gemeente WESTENDE (Westende-Bad).

Een perceel bouwgrond, waarop voorheen was opgericht de villa, genaamd "La Vigie", gelegen te Westende, Koning Ridderdijk, nummer 33, kadastraal gekend Wijk A, nummer 1/z 33, voor een oppervlakte van EEN ARE VIJFENZEVENTIG CENTIAREN, palende noord aan de Koning Ridderdijk, oost Heer Charles Castien-Hosten te Gent en deelhebbers, zuid de naamloze vennootschap "Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij" te Westende, west Heer Henri D'Haussy-Droulers te Lille (Frankrijk).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven goed behoort de comparant toe, gemeen en onverdeeld elk tot beloop van de helft, om het te hebben aangekocht van Duesberg 1) Angèle Gabrielle Louise Antoinette Marie Josèphe, zonder beroep, echtgenote van Heer Marcel Joseph Amélie Ghislain Bouhon, handelaar, te Vyle et Tharcul, 2) Monique Louise Angèle Victoria Gabrielle Marie Josèphe, zonder beroep, echtgenote van Heer André Otto Léon Robert Centner, verzekeraar, te Heusy, 3) Thérèse Antoinette Joséphine Marie, zonder beroep, echtgenote van Heer Gysbert Joseph Augustin François Mathysen, ambassade-attaché, te Boitfort, en 4) Hubert Georges Antoine Joseph Marie,

nijveraar, te Holden (Massachusetts-Verenigde Staten van Amerika), ingevolge akte verleden voor de notaris Marc Swennen te Nieuwpoort, op tiende oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven ten kantore van hypotheeken te Veurne, op vierde november daaropvolgende, boek 4682, nummer 4.

Dit goed hing oorspronkelijk af van de wettige gemeenschap van goederen, bij gebrek aan huwelijkscontract, bestaan hebbende tussen de Heer Hubert Charles Marie Henri Duesberg, nijveraar, en zijne echtgenote, Mevrouw Angèle Maria Louise Joséphine de Grenade, zonder beroep, te Verviers, om het te hebben aangekocht van Mevrouw Rachel Filot, echtgenote van Heer Gustave Wilmotte, te Sint Joost ten Noode, blijkens akte verleden door de notaris Léon Brunet, te Brussel, op zesde oktober negentienhonderd achtentwintig, overgeschreven ten kantore van hypotheeken te Veurne, op tweeëntwintigste oktober daaropvolgende, boek 2276, nummer 25.

De heer Hubert Duesberg en zijne echtgenote, Mevrouw Rachel de Grenade, zijn beiden overleden te Verviers, respectievelijk op twaalf februari negentienhonderd vijfenzestig, en op vierentwintigste februari negentienhonderd zesenzestig, nalatende voor enige wettige erfgenamen vier kinderen behouden uit hun huwelijk te weten, de voornoemde Duesberg: 1) Angèle, 2) Monique, 3) Thérèse, en 4) Hubert, elk voor één/vierde deel.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voormelde eigendom is met de hierna vermelde bijzondere voorwaarden belast, zodat al diegenen die zullen eigenaar worden, mede-eigenaar, rechthebbende of rechtverkrijgende, ten gelijk welken titel, van een deel of een geheel van het flatgebouw dat er zal worden opgericht, zullen gehouden zijn deze voorwaarden te eerbiedigen en uit te voeren, voor zoveel zij nog van toepassing zijn, te weten:

I.- De akte verleden door notaris Leon Brunet te Brussel, op zes oktober negentienhonderd achtentwintig, bevat letterlijk het volgende:

“L’acte de vente du vingt huit octobre mil neuf cent neuf contient les stipulations suivantes :

Monsieur Ectors a déclaré ici que la société anonyme « La Westendaise » a stipulé que la construction et l’exploitation d’hôtel, kursaal, casino, café, magasin de denrées ou d’articles quelconques et d’une manière générale de tout bâtiment affecté à une destination autre que l’habitation privée est subordonnée à l’accord préalable et écrit de la société.

Et celui du cinq janvier mil neuf cent dix, contient les stipulations suivantes :

De plus la présente vente est consentie aux conditions générales pour la vente des terrains et des villas de la « Westendaise » consignées dans un cahier des charges déposé au rang des minutes du notaire Ectors à Bruxelles, suivant acte de dépôt du neuf octobre mil neuf cent cinq, le tout transcrit au bureau des hypothèques à Furnes, le cinq décembre mil neuf cent cinq, volume 1219, numéro 37.”

II.- De basisakte opgemaakt door notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, van achttiende juni negentienhonderd eenenzestig, bevat letterlijk het volgende:

“6. Comme dit ci-après, la propriété de l’appartement du rez de chaussée comporte également la propriété du passage au même niveau. Cependant le dit passage ou accès sera grevé d’une servitude de passage pour piétons et voitures en faveur de la cour intérieure dont question ci-après et de toutes les constructions qui

seront érigées et en faveur du garage formé à l'arrière de la villa "La Vigie", appartenant aux comparants, laquelle villa donne pour le surplus sur la Digue de Mer.

La dite servitude de passage s'exercera à perpétuité et sans indemnité à charge cependant pour les pour les bénéficiaires de supporter tous le frais d'entretien du dit passage au prorata d'une part par garage qui en est ou sera déservi.

7. Derrière la résidence, objets des présentes se trouve une cour intérieure appartenant actuellement aux comparantes et reliée à l'avenue des Chardons par le passage dont question ci-dessus.

La dite cour intérieure est grevée des servitudes passives ci-après en faveur de la résidence, objet des présentes et de tous ses appartements.

a) tous les appartements de la résidence auront le droit à titre de servitude et de droit réel d'avoir des fenêtres mobiles avec verres claires donnant directement sur la cour en question (servitude de jour et de vue).

b) les appartements aux étages sont pourvus de terrasses surplombant la dite cour et ce également à titre de servitude et de droit réel. Les dites servitudes s'exerçant à perpétuité et sans indemnité, ne peuvent cependant empêcher de construire sur la cour des garages dont la hauteur ne pourra cependant dépasser le plateau du premier étage.

En outre, moyennant accord du propriétaire du rez de chaussée, les dits constructions sur la cour peuvent accoler à la façade arrière sans que les autres propriétaires auront droit à une indemnité pour reprise de la mitoyenneté de la façade arrière sans que les autres propriétaires auront droit à une indemnité pour reprise de la mitoyenneté de la façade postérieure."

Op voormelde eigendom zal de comparant een flatgebouw oprichten of laten oprichten, waarvan de privatieven (appartementen winkel en kelders), het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genoemd worden:

"Résidence LA VIGIE"

De comparant verklaart en erkent dat de werkende notaris zijn aandacht getrokken heeft op de beschikkingen van de wet van negentwintigste maart negentienhonderd tweeënzestig, gewijzigd door de wet van tweeëntwintigste december negentienhonderd zeventig, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, evenals op de Koninklijke Besluiten ter uitvoering ervan.

Hij verklaart dat hij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de notaris van alle verantwoordelijkheid, zowel morele als professionele.

En terstond heeft hij aan de ondergetekende notaris overhandigd:

- de bouwtoelating, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Westende, in datum van zeventiende februari negentienhonderd eenenzeventig; en de dato eenentwintigste juni daaropvolgende.

- de goedgekeurde plannen.

De comparant is voornemens de privatieve te verkopen, hetzij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij na beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

De bouwwerken en de voltooiing, zo van de gemene delen als van de privaatieve delen zullen uitgevoerd worden door de verschijner, of de persoon door hem aangewezen.

Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de grond moeten afstand doen van het recht op natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht betrekking heeft op de privaatieve delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van de privaatieven waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt ten titel van natrekking.

Na deze uiteenzetting vraagt de comparant ons akte:

1) van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzondere stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij **de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.**

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privaatieve waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend recht van eigendom zal uitoefenen, en anderzijds gemene delen of zaken welke uitsluitend zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars van de verschillende privaatieve gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

2) van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privaatieve bepaalt. Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars, zo tegenwoordige als diegenen die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

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

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

Na deze uiteenzetting heeft de comparant ons, notaris, akte gevraagd van:

HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM en ONROEREND STATUUT

#### ALGEMENE OPMERKINGEN

##### Artikel één

Gebruik makend van het recht voorzien bij de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, twee juni tweeduizend en tien, en vijftien mei tweeduizend en twaalf), heeft de comparant, zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelende 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 erfdiensbaarheden welke er uit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens akkoord van alle mede-eigenaars bekomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving.

#### Artikel twee:

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

#### Artikel drie:

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

#### Artikel drie bis: (nieuw)

##### Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie La Vigie**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

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

#### Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht

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

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.

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.

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.

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

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende 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 geïnduceerde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, 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.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

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

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt 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, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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.

#### Tegenstelbaarheid.

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

#### Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

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

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

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

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

Deze akte zal omvatten :

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

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

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

## HOOFDSTUK I: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

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

De grond waarop het huidig flatgebouw zal worden opgericht, heeft een oppervlakte volgens titel en volgens kadaster van EEN ARE VIJFENZEVENTIG CENTIAREN, en is thans kadastraal gekend Wijk A, nummer 1/z 33.

Hij paalt:

- noord: aan de Koning Ridderdijk;
- oost: Charles Castien-Hosten te Gent, en deelhebbers.
- Zuid: “Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij” – Westende
- West: Heer Henri D’Haussy-Droulers, te Lille

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd en het verschil in meer of in min, ook al overtrof het één/twintigste of meer tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven, is voor- of nadeel voor de mede-eigenaars, zonder tussenkomst van de comparant, noch verhaal tegen hem.

### Artikel vijf: Samenstelling van het gebouw

Volgens de bijgaande plannen bestaat het flatgebouw uit: de kelderverdieping, het gelijkvloers, zeven verdiepingen en één technisch verdiep.

- in de kelderverdieping:
  - twintig (20) kelders;
  - een (1) grote kelder, (KW).
- op het gelijkvloers:
  - de WINKEL met parkeerplaats
- op de eerste tot en met de zevende verdieping:
  - twee (2) appartementen per niveau.
- op het technisch verdiep:

- twee (2) appartementen

## BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

### 1.- De KELDERVERDIEPING:

De privatieve delen zijn:

a) Twintig kelders, genummerd van één tot en met twintig (1 tot en met 20).

De eigendom van elke kelder bevat: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur en het mechanisme.

b) een grote kelder, dragende het nummer KW., zijnde de kelder bestemd om met de winkel op het gelijkvloers mede te gaan.

De eigendom van deze kelder bevat: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur en het mechanisme.

De gemene delen in de kelderverdieping zijn:

Het lokaal voor de tellers, het lokaal voor de verwarming, de gemeenschappelijke gang tussen de kelder en naar de voormelde lokalen, de trap, de traphall, de lift en de liftkoker, en de liftput.

### 2.- Het GELIJKVLOERS:

Het privatieve deel bestaat uit:

Een WINKEL, uitgevende op de Koning Ridderdijk, en die als volgt kan beschreven worden:

- het portaal met de ingangsdeur, de eigenlijke winkelruimte, en een grote parkeerplaats.

De gemene delen van het gelijkvloers zijn:

De inkom, de hall met toegangsdeur, de trap, de traphall, de lift, de liftkoker, het lokaal voor de vuilnisemmers en de vuilnisschacht, de gemene bergplaats met toegangsdeur, en de uitweg leidende naar de Distellaan.

### 3.- De VERDIEPINGEN: EERSTE tot en met ZEVENDE VERDIEPING:

De privatieve delen van elk van deze verdiepingen bestaan uit: TWEE APPARTEMENTEN

- elk van deze appartement, uitgevende op de Koning Ridderdijk, kan als volgt worden beschreven:

- de ingangsdeur die het appartement verbindt met de overloop, de hall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet verluucht door een gemeenschappelijke aera, de keuken verluucht door een gemeenschappelijke aera, de living met terras uitgevende op de Koning Ridderdijk, een berging, een slaapkamer met terras uitgevende op de koer.

De gemene delen voor elk van deze verdiepingen, zijn:

De overloop, de trap, de traphall, de lift, de liftkoker en de vuilnisschacht.

### 4.- Het TECHNISCH VERDIEP:

De privatieve delen van het technisch verdiep bestaat uit: TWEE APPARTEMENTEN.

Elk van deze appartementen, uitgevende op de Koning Ridderdijk, kan als volgt worden beschreven:

- de ingangsdeur die het appartement verbindt met de overloop, de hall, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet, verluucht door een gemeenschappelijke aera, de kookhoek verluucht door een gemeenschappelijke aera, de living met terras uitgevende op de Koning Ridderdijk, en een slaapkamer uitgevende op de koer.

De gemene delen van het technisch verdiep bestaan uit:

De lift, de liftkoker, de liftmotor en de kabine, de trap, de traphall, de vuilnisschacht en de overloop.

#### 5.- Gebeurlijke ACHTSTE en NEGENDE VERDIEPING:

Ingeval van oprichting van een achtste en/of negende verdieping zal de beschrijving van de privatieve gedeelten, zowel als van de gemene delen dezelfde zijn als voor de appartementen van de eerste tot en met de zevende verdieping.

#### Artikel zes: Nummering:

De privatieve delen worden als volgt genummerd:

##### 1) in de KELDERVERDIEPING:

a) de kelders worden genummerd van één tot en met twintig (1 tot en met 20), zoals duidelijk blijkt uit het hieraangehecht plan.

b) de grote kelder, draagt het nummer KW, eveneens zoals vermeld op het plan waarvan sprake.

##### 2) Op het GELIJKVLOERS:

De WINKEL, uitgevende op de Koning Ridderdijk.

##### 3) EERSTE TOT EN MET ZEVENDE VERDIEPING:

De appartementen van de eerste tot en met de zevende verdieping worden genummerd als volgt:

Staande op de Koning Ridderdijk, en kijkend naar de voorgevel van het gebouw, geschiedt de nummering als volgt van links naar rechts:

- eerste verdieping: A1 – B1
- tweede verdieping: A2 – B2
- derde verdieping: A3 – B3
- vierde verdieping: A4 – B4
- vijfde verdieping: A5 – B5
- zesde verdieping: A6 – B6
- zevende verdieping: A7 – B7

##### 4) Het TECHNISCH VERDIEP:

Staande op de Koning Ridderdijk, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw, geschiedt de nummering als volgt: van links naar rechts:

- TV1 – TV2

##### 5) Gebeurlijke ACHTSTE en NEGENDE VERDIEPING:

Ingeval van oprichting van een achtste en/of negende verdieping, zullen de appartementen van de achtste en/of negende verdieping als volgt worden genummerd, van links naar rechts:

- achtste verdieping: A8 – B8
- negende verdieping: A9 – B9

In deze gevallen zullen de appartementen van het technisch verdiep dezelfde nummers behouden, hetzij respectievelijk: TV1 – TV2.

#### Artikel zeven: Plannen

De privatieve delen en de gemene delen van het flatgebouw zijn nader aangeduid op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door de Heer Jacques Meganck, te Loppem, De Vijvers, nummer 22, in datum van tiende juli negentienhonderd zeventig, welke plannen, na “ne varietur” te zijn ondertekend door de comparant en Ons, Notaris, aan deze akte zullen gehecht blijven, om samen met onderhavige akte ter registratie te worden aangeboden.

Deze plannen zijn:

- 1) Plan nummer één: Liggingsplan  
Kelderverdieping  
Gelijkvloers  
Zeven verdiepingen  
Technisch verdiep
- 2) Plan nummer twee: voorgevel  
achtergevel  
verticale doorsnede

Deze 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 vijf ten honderd tussen de maten voorkomende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten geduld worden door de partijen.

Artikel acht: BIJZONDERHEDEN – VOORBEHOUD –  
ERFDIENSTBAARHEDEN

- 1) Het is steeds toegelaten:
  - a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen
  - b) twee of meer privatieve op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot een enkele eigendom te verenigen.
  - c) een of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief, of een privaatief gelegen op een andere verdieping.

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

d) na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plaats of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek, en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert, waarop zij recht hebben.

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

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

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

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

#### Wijziging van de plannen – tijd – bouwen

Ingeval de noodzakelijke toelatingen worden afgeleverd door de bevoegde overheden, behoudt de comparant zich het recht voor om te bouwen of te laten bouwen, zonder dat er recht op schadevergoeding zou kunnen bestaan, een achtste en/of een negende, ofwel een achtste verdieping, volgens de plannen en de opvattingen, waarover de comparant alleen zal oordelen.

Er dient opgemerkt dat de rechten door de comparant voorbehouden voor het eventueel bouwen van een achtste of een achtste en een negende verdieping zullen vervallen, wanneer de bouw van de technische verdieping wordt aangevat.

De verwezenlijking van deze supplementaire verdiepingen zal tot gevolg hebben de wijziging en de aanpassing van de aandelen aan de privatieven toegekend in de lijst A, hieronder vermeld.

Deze supplementaire verdiepingen zullen de eigendom zijn van de comparant, en de kopers doen van nu reeds voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van eventueel recht op natrekking, die in hun voordeel zou kunnen bestaan.

4) Alleen de comparant heeft het recht de privatieve te splitsen in verschillende privatieve.

5) Alleen de comparant heeft het recht op de prijs wegens het mandelig maken van de muren of zijgevels, zo het geval zich voordoet.

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

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

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand der mandeligheid.

6) De comparant heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, die ofwel gemeenschappelijk, ofwel individueel zal zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzomeer, en dit zowel in de gemene delen

als in de privatieve. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterbedeling.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, enzomeer, door de privatieve te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toegang tot de stookplaats. Alleen de syndicus of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook de comparant hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal gans de instelling behoren tot de gemene delen, tot aan de vertakking naar het privaatief. Van daar af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop is de installatie privaatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat, enzomeer.

Alhoewel de tellers privaatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit, behoudens natuurlijk de tellers die toebehoren aan de regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel, dan behoort dit bij de privatieve delen.

Wat voorafgaat, geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

7) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en verdoken, voortdurende en onderbroken erfdiensbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op eigen kosten en risico en zonder tussenkomst van de comparant, noch verhaal tegen hem en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8) Ten titel van erfdiensbaarheid en van zakelijk recht behoudt de comparant zich een recht van doorgang voor, ten voordele van bouwer of personen door de comparant aangesteld, ook voor de bevoegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas of elektriciteit voor het gebouw dat opgericht zal worden.

9) Comparant heeft het recht een nader aan te duiden lokaal in de kelderverdieping gratis ter beschikking te stellen van de regie die instemt voor de elektriciteitsdistributie en dit ten einde er een transformatiekabien in te richten. De kosten van onderhoud en verlichting van het lokaal, alsook de premie van een verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze regie, die echter voor het overig in geen kosten betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van deze regie zal toegang hebben tot dit lokaal, doch dan ook op elk ogenblik.

Vanzelfsprekend zal de elektriciteitsuitrusting, die er geplaatst wordt, steeds de eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo voor hoogspanning als voor laagspanning te geleiden, zowel door de privatieve, als door de gemene delen.

Het is de eigenaars van privatieve verboden een antenne te plaatsen op hun terras. De eigenaars zullen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke antenne die de comparant in huidig flatgebouw zal ter beschikking stellen. Zo dit laatste echter niet het geval zou zijn, zal de algemene vergadering ertoe gehouden zijn een gemeenschappelijke antenne op te richten of te doen oprichten.

10) Zoals voorzegt, bekomen de privatieve van het technisch verdiep het uitsluitend genot van het vrij gekomen gedeelte van de dakingen ingevolge de achteruitbouw en voor zoveel deze dakingen als terras of solarium ingericht worden. Ieder der privatieve van dit verdiep bekomt het genot van het gedeelte gelegen voor zijn privaatief en dit ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen en/of solariums zijn ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten.

## HOOFDSTUK TWEE: WONINGSTATUUT

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

#### Artikel negen:

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

De appartementen, winkel en kelders, worden genoemd: “DE PRIVATIEVEN”.

#### Artikel tien:

Ieder privaatief bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door: DUIZEND NEGENHONDERD/DUIZEND NEGENHONDERDSTEN (1.900/1.900sten) voor het geval er zeven verdiepingen en één technisch verdiep worden gebouwd;

TWEEDUIZEND EN HONDERD/TWEEDUIZEND HONDERDSTEN (2.100/2.100sten) voor het geval er acht verdiepingen en één technisch verdiep worden gebouwd;

TWEEDUIZEND DRIEHONDERD/TWEEDUIZEND DRIEHONDERDSTEN (2.300/2.300sten) voor het geval er negen verdiepingen en één technisch verdiep worden opgericht.

- de hieronder vermelde lijst A, bevat voor ieder der privatieve het aantal aandelen in de gemene delen, voor het geval er zeven verdiepingen en één technisch verdiep zullen gebouwd worden;

- de hieronder vermelde lijst B bevat voor ieder der privatieve het aantal aandelen in de gemene delen voor het geval er acht verdiepingen en één technisch verdiep worden gebouwd;

- de hieronder vermelde lijst C, bevat voor ieder der privatieve het aantal aandelen in de gemene delen voor het geval er negen verdiepingen en één technisch verdiep worden opgericht.

	A	B	C
<b>A.- DE KELDERVERDIEPING</b>			
- de kelders, dragende de nummers één tot en met twintig, hebben ieder een deel, of samen twintig delen	20/1.900	20/2.100	20/2.300
- de kelder, dragende het nummer KW., heeft twintig delen	20/1.900	20/2.100	20/2.300
<b>B.- Het GELIJKVLOERS</b>			
- De WINKEL, heeft driehonderd dertig delen	330/1.900	330/2.100	330/2.300
<b>C.- DE VERDIEPINGEN: EERSTE TOT EN MET ZEVENDE</b>			
- De appartementen, type A of B, op ieder dezer verdiepingen gelegen, hebben ieder honderd delen, of samen duizend vierhonderd delen	1.400/1.900	1.400/2.100	1.400/2.300
<b>D. Ingeval van een ACHTSTE VERDIEPING:</b>			
- De appartementen, type A of B, hebben ieder honderd aandelen, of samen tweehonderd aandelen		200/2.100	200/2.300
<b>E. Ingeval van een NEGENDE VERDIEPING:</b>			
- De appartementen, type A of B, hebben ieder honderd aandelen, of samen tweehonderd aandelen			200/2.300
<b>F. TECHNISCHE VERDIEPING:</b>			
- de appartementen, nummers TV1 of TV2, hebben ieder vijfenzestig aandelen, of samen honderd dertig aandelen	130/1.900	130/2.100	130/2.300
<b>SAMEN:</b>	1.900/1.900	2.100/2.100	2.300/2.300

Zo het flatgebouw enkel zeven verdiepingen en één technisch verdiep zal bevatten, zullen de quotiteiten van de lijst A van toepassing zijn.

Zo het flatgebouw één of twee verdiepingen meer toegewezen krijgt, en de lijsten B of C van toepassing zouden zijn, zal het bezit of de betrekking van de toegevoegde privatieve voor gevolg hebben ten opzichte van de oorspronkelijke verdeling in duizend negenhonderd/duizend negenhonderdsten (1.900/1.900sten), volgens lijst A, dat een ontbindende voorwaarde tot stand komt en dat de quotiteiten voorzien in lijst A vervangen worden door deze vermeld in lijst B of C, naar gelang het project B of het project C verwezenlijkt wordt door oprichting van een achtste of een achtste en een negende verdieping.

Deze vermindering van de aandelen in de gemene delen zal van de kant van de koper geen reden zijn voor prijsvermindering of bezwaren van welke aard ook, voor terugbetaling van de kosten of een deel ervan.

In geval het project B of het project C wordt verwezenlijkt, zullen de oorspronkelijke quotiteiten – onder voorwaarde overgedragen – van rechtswege terugkeren krachtens artikel elfhonderd drieëntachtig van het Burgerlijk Wetboek, eenvoudig door de vervulling van de ontbindende voorwaarde, naar de comparant in deze akte, of zijn rechthebbenden of rechtverkrijgenden.

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

Onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden, welke waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of omvouwning, 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:

- a.- de grond zoals hiervoor beschreven.
- b.- de grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen.
- c.- het betongeraamte.
- d.- de eventuele voetpaden en hovingen.
- e.- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen.
- f.- de dakingen en hun goten.
- g.- de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.

h.- de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren).

i.- de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers.

j.- de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller.

k.- de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping.

l.- de algemene inkom met inkomdeur en toegang.

m.- de luchtkokers.

n.- de eventuele vuilnisschachten.

o.- de deuropener.

p.- de lift, de liftkoker, de kabien waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

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

#### Artikel twaalf: Privatieve delen

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

a.- de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzomeer)

b.- de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding.

c.- de mede-eigendom van de muren welke een privaat scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaat.

d.- de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen.

e.- de toegangsdeuren of poorten tot de privaat zelf en hun bijhorigheden.

f.- de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf.

g.- de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzomeer.

h.- de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen.

i.- de balkons en terrassen met hun leuning, en eventuele bergplaatsen.

j.- de brievenbus in de inkom.

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

- de bel aan de inkomdeur van de privaat eigendommen.
- De platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers.
- De privaat tellers van water, gas en elektriciteit.

#### Artikel dertien: afgeschaft

#### Artikel veertien: zakelijke rechten

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

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

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

#### Artikel vijftien:

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van 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 privatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privatieve van anderen.

Schade en beschadiging die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieve, zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfder tijde als de werken zelf.

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

#### Artikel zestien:

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met de terzake vereiste meerderheid van stemmen en onder toezicht van een bouwmeester door de comparant aangeduid. Ook de kosten van de bouwmeester 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 eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de terzake vereiste meerderheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft: veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van het privatieve eigendom (namelijk de deur welk de privatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de

leuningen 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 de gemeenschappelijke belangen.

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

### Artikel achttien (oud):

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

*Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de verschijner of door de persoon door hem aangeduid.*

*Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder.*

*Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.*

### Artikel achttien (nieuw):

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat

om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

#### Artikel negentien:

De vergoedingen van de syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

#### Artikel twintig (oud):

*De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en elektriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de mede-eigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.*

#### Artikel twintig (nieuw):

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus 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. 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

n. 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;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. 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;

s. 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;

t. 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 (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). 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 het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. 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. Ingeval van hoogdringendheid kan de syndicus ook zelf deze beslissing nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

#### Artikel tweeëntwintig:

Minstens eenmaal per jaar, geeft de syndicus aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en in deze sommen; wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de syndicus 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 opgang brengen van de collectiviteit zal de comparant of de persoon door het aangeduid als voorlopige syndicus het bedrag vaststellen welke door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

~~Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake.~~

~~Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangetekend schrijven.~~

#### **Artikel tweeëntwintig bis. Overdracht van een kavel (nieuw):**

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

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

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet 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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

**§ 5. 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.

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 mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom gevraagd door de syndicus te betalen of aan deze laatste terug te betalen, zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de syndicus gerechtigd:

a. de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder mede-eigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de syndicus voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekommt rechtsgeldig kwijting van de syndicus.

3. Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, op voet van zeven frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan sprake sub één hierboven.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit nagezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

#### Artikel vierentwintig

De beheersrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand; *de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de*

~~hand van de bewijsstukken, en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.~~

#### Artikel vierentwintig bis. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw):

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

### SECTIE DRIE: ALGEMENE VERGADERINGEN

#### Artikel vijfentwintig:

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering – en der mede-eigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelend over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

Alle eigenaars van een privaat vormen samen de algemene vergadering.

#### Artikel zesentwintig:

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

#### Artikel zevenentwintig (oud):

*De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar op de dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag. Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als*

*dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één/vierde van de quotiteiten van het gebouw vertegenwoordigen.*

*Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen dan kan om het even welke mede-eigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.*

#### Artikel zevenentwintig. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw):

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de \$ eerste 15 dagen van de maand \$.

#### Artikel achtentwintig (oud):

*De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekend schrijven of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat. De oproepingen geschieden minstens tien en hoogstens veertien dagen op voorhand.*

*Ingeval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.*

#### Artikel achtentwintig. Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw):

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 27 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel 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, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering

komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### Artikel negentwintig:

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief; alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

#### Artikel dertig (oud):

*Alle mede-eigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering.*

*Indien de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.*

*Alleen de zaakvoerder of een mede-eigenaar heeft het recht een andere mede-eigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. Huidige beperking geldt niet voor comparant die zelfs een niet eigenaar mag afvaardigen.*

*Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of hij algemeen is of slechts betrekking heeft op de beslissingen nopens sommige punten van de dagorde, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.*

*Ingeval ten gevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht- of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering, doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.*

*Ingeval van eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht, onder levende, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.*

#### Artikel dertig (nieuw):

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

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.

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. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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.

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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

#### Artikel eenendertig:

Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

#### Artikel tweeëndertig: Quorum (oud):

1. *Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in mede-eigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn, opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen.*

2. *Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De bijeenroeping vermeldt dezelfde dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering.*

*Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van quorum.*

#### Artikel tweeëndertig: Quorum (nieuw):

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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.

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 (oud)

*Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.*

Artikel vierendertig: (oud)

*Afwijkingen aan quorum en meerderheid zijn voorzien onder de artikelen tien, zestien, achtendertig, zesenvieftig en negenveertig.*

Artikel drieëndertig – vierendertig: Meerderheidsvereisten (nieuw):

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder 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 van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, 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.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

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:

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de syndicus is.

Artikel zesendertig (oud):

*De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de zaakvoerder. Iedere mede-eigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook de afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.*

Artikel zesendertig (nieuw):

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 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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere 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 zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee

weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

#### Artikel zesendertig bis. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw):

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende 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 artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

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

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

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

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privaatieve, de schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privaatieve delen.

#### VERDELING VAN DE LASTEN: ALGEMENE REGEL

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

De uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle mede-eigenaars, onverschillig sinds welke datum zij mede-eigenaar geworden zijn, op voorwaarde natuurlijk dat zij mede-eigenaar geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

#### A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN:

##### Artikel zevenendertig:

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan privatieve 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 zijn ingedeeld in drie categorieën:

##### a. de dringend herstellingen

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water, of gas, herstellingen van buiten leidingen 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 met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

##### c. herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering meebrengen

Deze herstellingen en werken worden beslist met de terzake vereiste meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De mede-eigenaars 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 mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaat voor het uitvoeren van herstelling- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de

privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn; behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot oktober.

Artikel veertig: de eigenaar van de winkel op het gelijkvloers dient niet tussen te komen in de navermelde gemeenschappelijke lasten. De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs pijpen der eventuele beddenwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs pijpen gereinigd door de zorgen van de syndicus op kosten van de collectiviteit maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

#### B. BELASTINGEN – Artikel eenenveertig

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

#### C. VERZEKERINGEN – Artikel tweeënveertig

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

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

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

#### 2. Stormschade.

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

4. Waterschade.- De verzekering daarvan belooft tien ten honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid – deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of T.V. gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden – bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkig of onvoldoende

verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

#### 7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "UITBATING"

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieve:

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden
- door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

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

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

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

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

#### Artikel drieënveertig

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 privatieve, 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 mede-eigenaars 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 het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze 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 mede-eigenaars, 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 desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient aangevraagd te worden.

#### Artikel zesenvieertig

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 mede-eigenaars, 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, bij de terzake vereiste meerderheid van alle eigenaars, tegenwoordig of afwezig.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle mede-eigenaars 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 intresten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

De mede-eigenaars 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 visitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering, samen met het product van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

#### D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN

##### Artikel zevenenveertig:

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

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

De algemene onkosten bevatten verder:

1. Het elektriciteit- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller.
2. De vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair.

5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven.

#### SECTIE VIJF: BESTEMMING VAN DE LOKALEN

##### Artikel achtenveertig:

Het is verboden in de privatieve – behalve in het privaat gelegen op het gelijkvloers – enige handel te drijven, die de noodzakelijkheid van voorraad of een uitstalraam medebrengt.

Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep. Lessen in turnen, muziek of dans mogen er evenwel niet gegeven worden.

Alleen de eigenaar of gebruiker van het privaat gelegen op het gelijkvloers heeft het recht een handel te drijven, in een gedeelte of in het geheel van dit privaat.

Hij zal eveneens een uitstalraam mogen inrichten, en al of niet verlichte reclameborden mogen aanbrengen, op voorwaarde dat deze niet hinderend of storen zijn voor de overige bewoners van het flatgebouw.

De handel van gevaarlijke, ontplofbare en slecht riekende zaken of producten is echter niet toegelaten. Het is evenmin toegelaten op zo een wijze handel te drijven dat de rust en de kalmte van de overige privatieve wordt gestoord.

#### HOOFDSTUK DRIE: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

##### Artikel negenveertig:

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden, en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, met de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

#### SECTIE 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, dat hinderend zou kunnen zijn voor hun normale werking of 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 meubels of schoenpoetsen... enzovoort.

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

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

#### Artikel tweeënvijftig

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

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt, dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de syndicus.

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

#### Artikel drieënvijftig

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars 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.

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 producten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilbakken of eventuele schachten.

Het is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten kunnen verstopen of flessen en glasscherven.

### Artikel zesenvijftig

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

## SECTIE TWEE: MORALITEIT EN RUST

### Artikel zevenenvijftig

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt 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 zou kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motors voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

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

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieve 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.

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.

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

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

De eigenaar dient, ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat zich er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen, in evenredigheid met het aantal posten welke er op aangesloten zijn.

## HOOFDSTUK VIER: ALGEMEENHEDEN

### Artikel negenenvijftig:

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

### ~~Artikel zestig (oud):~~

~~Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere mede-eigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.~~

~~Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.~~

~~Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.~~

### Artikel zestig (nieuw):

Opgeheven.

### Artikel eenenzestig:

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

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

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

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

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

#### WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Oostduinkerke, ten kantore.

En na gedane voorlezing van deze akte, heeft de verschijnster samen met ons notaris, deze akte getekend.

Geregistreerd zeventien bladen, twee renvoeien te Oostende, Reg III 11 augustus 1971. Boek 6, blad 1, vak 18. Ontvangen: honderd vijftig frank (150fr). De Ontvanger. L. MEYUS.

Overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 22 september 1971, boek 5183, nr. 24.