

# **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

## **VAN DE RESIDENTIE**

### **"BEACH HOUSE"**

Ondernemingsnummer : 0852.109.960

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
algemene vergadering d.d. .../.../201...

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Serge Van Damme op 22.10.1999;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Serge Van Damme op 15.03.2007;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van .../.../2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

\* \* \*

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

\* \* \*

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG,  
op TWEE EN TWINTIG OKTOBER

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Serge Van Damme, Notaris te De Panne, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, vierde kadastrale afdeling,

Een handels- en opbrengsthuis, bestemd voor afbraak, op en met grond, staande en gelegen te Knokke-Heist, Kustlaan, 107-109, er gekadastréerd onder de vierde afdeling sectie B nummer 631/A voor een oppervlakte van drie are zeventien centiare (317 m<sup>2</sup>), palende of hebbende gepaald aan:

noord: Residentie Jacobs; de heer Van Gorp en consoorten te Knokke-Heist;

oost: Residentie Dodds; de echtgenoten Stepman-Lanckriet en consoorten te Knokke-Heist;

zuid: Kustlaan;

west: Tennis en consoorten te Knokke-Heist.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld onroerend goed een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Beach House", te bouwen, en waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle of sommige eigenaars van de privatieven voor de fractie hierna bepaald.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

## **BASISAKTE**

### 1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam vereniging van mede-eigenaars "Beach House Residence", met zetel te Knokke-Heist, Kustaan, 107-109, en met als jaarvergadering de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

### Bouwvergunning

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door het architectenbureau Arcas te Knokke-Heist, Natiënlaan, 75/A.

De bouwvergunning werd verleend door het College van de Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Knokke-Heist op één oktober negentienhonderd negennegentig onder nummer 99/60.

Deze plannen en een eensluidende kopij van de bouwvergunning worden "ne varietur" ondertekend door de comparante en ons, notaris, om mede ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

De comparante sub 2 verbindt er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte stukken zijn de volgende :

1. De voormelde bouwvergunning;
2. Een reeks van vier plannen goedgekeurd zoals voorzeggd:
  - plan 1/4 bevat de tekening van de kelderverdieping, van het gelijkvloers, van de duplex behorend bij het gelijkvloers, van de type-verdieping, van de dakverdieping, en van de duplex behorend bij de dakverdieping, alsmede het dakplan;
  - plan 02/04 bevat de tekening van de voorgevel en van de achtergevel;
  - plan 03/04 bevat de tekening van de langsdoorsnede, van de dwarsdoorsnede, van de doorsnede door de brandkoepel, van de doorsnede riolering voor regenwater en van de doorsnede riolering voor DWA;
  - plan 04/04 bevat de tekening van de terreinddoorsnede, het inplantingsplan, het liggingsplan en het omgevingsplan.

Alle voornoemde documenten vormen samen de statuten van de residentie; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

### Wijziging van de plannen:

1- De promotor behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die inslaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;

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

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

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

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

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

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

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte. Alle kopers van de privatieve elementen verbinden zich om zonder vergoeding hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende statuten en dat op de eerste vraag van de promotor.

*Ingevolge voormeld voorbehoud werden NIEUW PLANNEN opgemaakt en werd een nieuwe Stedenbouwkundige vergunning bekomen.*

*De aangepaste plannen werden opgemaakt door de architect Germain De Vos te 9971 Kruishoutem, Ter Meulenstraat, 2.*

*De stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het College van de Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Knokke-Heist op zesentwintig maart tweeduizend en vier onder nummer 31043/6383/B/2002/309.*

*Deze plannen en een eensluidende kopij van de bouwvergunning worden "ne varietur" ondertekend door de comparanten en de notaris, om mede ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.*

*[ ingevolge wijzigende akte d.d. 15.03.2007 ]*

## I. JURIDISCHE VERDELING VAN DE RESIDENTIE

De promotor verklaart op de voorschreven bouwgrond een volledige nieuwbouw genaamd Beach House Residence op te richten, bestaande uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloerse ~~met duplex-verdieping~~, vijf type verdiepingen en een dakverdieping met bijhorende duplex.

De hoger beschreven residentie bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

### Gemeenschappelijke delen - samenstelling

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privaatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, heizij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als vertikale, met inbegrip van de muren die twee aaneenpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemeenschappelijke delen, de buitenwand van de kelder verdiepingen; de balkons en terrassen.
- 4) de daken en hun goten;
- 5) alle nulsleidingen behalve deze, of de delen ervan, die uitsluitend dienen voor één bepaald privaatief; de luchtkokers;
- 6) de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- 7) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren;
- 8) de gemeenschappelijke lokalen: o.a. de gemeenschappelijke berging voor vuilnis, het lokaal voor de tellers elektriciteit en het lokaal voor de tellers water.
- 9) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, liften en liftkokers liftkabine, liftmechanisme;
- 10) de voetpaden;
- 11) bel, videofoon, parlofoon, deuropener.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed privaatief te zijn, behoudens tegenbewijs.

## Privatieve delen - samenstelling

Voorwerp van privatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaat, en onder andere;

- 1) de toegangsdeur tot het privaat en de bel; de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- 2) de vloerbekleding;
- 3) de niet dragende binnenmuren;
- 4) de ramen en glas;
- 5) de bekleding van de grond.
- 6) de nutsleidingen, of delen ervan, tot het uitsluitend gebruik van de privatieve eigendom;
- 7) het sanitair;
- 8) de binnendeuren; de brievenbussen;
- 9) de verwarmingsinstallatie en -toestellen;

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van de privatieve eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

## **II. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN**

### 1. DE KELDERVERDIEPING BEVAT:

#### Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, lift en liftkoker, liftsassen, sas, lokaal voor vuilnis, lokaal voor tellers elektriciteit, lokaal voor tellers gas, lokaal voor watertellers en hydrofoon, gangen leidende naar de privatieve kelders.

#### Privatieve delen:

**Een grote berging**, behorend bij de handelsruimte op het gelijkvloers, omvattende :

#### in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging met de trap leidende naar het handelsgelijkvloers, lokaal voor vuilnis van de winkel, sas.

#### in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De vijftig / duizendsten (50/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**Zes kelders**, genummerd "**K1**" tot en met "**K6**", bevattende telkens:

#### in privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelders met hun deur;

#### in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de kelders K1 tot en met K3: iedere kelder drie/duizendsten (3/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- de kelders K4 tot en met K6: iedere kelder vijf/duizendsten (5/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

## 2. HET GELIJKVLOERS BEVAT:

### Gemeenschappelijke delen:

Inkomdeur, inkomhall, trapzaal met trap, lift en liftkoker, liftsassen.

### Privatieve delen:

Het gelijkvloers bevat:

De **WINKELRUIMTE** genummerd "**00.01**" bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op niveau van het gelijkvloers: aparte etalageruimte, inkomdeur, winkelruimte met etalage, W.C., berging voor centrale verwarming;

- op het niveau van de kelderverdieping: trap leidende naar de kelder in de kelderverdieping met de bijhorende kelder in de kelderverdieping, lokaal voor vuilnis van de winkel, sas.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* Voor de winkel op het gelijkvloers: de tweehonderd vijftig / duizendsten (250/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

\* voor de kelder in de kelderverdieping: de vijftig / duizendsten (50/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

## 3. DE TYPEVERDIEPING (eerste tot en met de vijfde verdieping)

De verdiepingen één tot en met vijf zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens één appartement.

### Gemeenschappelijke delen:

Trapzaal met trap, sas, lift- en liftkoker

### Privatieve delen:

De appartementen, (respectievelijk genummerd "**01.01**" tot en met "**05.01**" (8a)), gelegen respectievelijk van de eerste tot en met de vijfde verdieping, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., slaapkamer 1 met dressing en badkamer, slaapkamer 2 met douchecel, slaapkamer 3 met douchecel, terras dat de drie kamers bedient, keuken met berging, living met eethoek, zithoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder appartement de honderd en zeven / duizendsten (107/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.



4. DE DAKVERDIEPING (de zesde verdieping)

Gemeenschappelijke delen:

Trapzaal en trap, lift en liftkoker, sas.

Privatieve delen:

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd "06.01", gelegen op de zesde en zevende verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het niveau van de zesde verdieping (dakverdieping):  
Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, W.C., keuken hoek met berging, eethoek, zithoek, terras met berging, trap leidende naar de duplex horend bij de dakverdieping;

- op de duplex op de tweede dakverdieping: trap leidende naar de dakverdieping, nachthal, slaapkamer 1 met dressing, W.C. en badkamer; slaapkamer 2 met badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : De honderd éénenveertig / duizendsten (141/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL

- kelder K1:	3/1.000sten
- kelder K2:	3/1.000sten
- kelder K3:	3/1.000sten
- kelder K4:	5/1.000sten
- kelder K5:	5/1.000sten
- kelder K6:	5/1.000sten
- kelder winkel 00.01:	50/1.000sten
- Winkel 00.01:	250/1.000sten
- Appartement 01.01:	107/1.000sten
- Appartement 02.01:	107/1.000sten
- Appartement 03.01:	107/1.000sten
- Appartement 04.01:	107/1.000sten
- Appartement 05.01:	107/1.000sten
- Appartement 06.01:	141/1.000sten
- Totaal:	1.000sten/1.000sten

Deze quotiteiten werden vastgesteld naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel en naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen in a) het gebouw en b) de grond die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fracties van de gemene delen die er aangehecht zijn.

#### Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken:

De promotor behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de Beach House Residence, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze statuten.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

#### Statuut van de terrassen

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

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevloering van deze terrassen zijn (en laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

#### Airco installaties

[ ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 16 juni 2001 - wijzigende akte d.d. 15.03.2007 ]

\* De eigenaars gaan unaniem akkoord om koelgroepen (airconditioning) van de diverse appartementen en winkel te plaatsen op het dak van het duplex-appartement. De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord om een verbod op te leggen van het gebruik van de koelgroepen tussen éénentwintig uur 's avonds en negen uur 's morgens.

De toegang tot het dak van het duplex-appartement dient te geschieden via een ladder welke zal geïnstalleerd worden in de koepelopening.

#### Erfdienstbaarheden

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in de Beach House Residence, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparant of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privaat kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de

verschijner en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

#### **BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN:**

##### Verplichting tot betaling van het jaarabonnement op water toegang tot tellerlokaal:

De eigenaars van privatieven in het onroerend complex Beach House Residence gaan door de loutere verwerving van een privatieve kavel in het onroerend complex Beach House Residence de verplichting aan in te staan voor de betaling van het jaarabonnement (begrijpende een jaarlijkse vaste vergoeding, een gebruiksvergoeding voor de teller, en de vergoeding voor het waterverbruik, te vermeerderen met de B.T.W.).

De mede-eigenaars van het onroerend complex Beach House Residence hebben het recht toegang te nemen tot het lokaal met de watertellers teneinde de meterstanden na te gaan.

Verder hebben de vertegenwoordigers en onderhoudspersoneel van de watermaatschappij ten allen tijde toegang tot het watertellerlokaal.

##### Scheidingsmuren.

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De promotor alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de promotor mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De promotor heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor promotor noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken rullen zij hun medewerking kosteloos moeien verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

##### Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van de

mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

# REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

## HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSOONLIJKHEID

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid mits het vervullen van de volgende twee voorwaarden:

- 1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.
- 2) de overschrijving van de statuten en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS BEACH HOUSE RESIDENCE, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed nader bepaald in de statuten.

Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de statuten.

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

Niettegenstaande dit, 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 vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Zo indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Eveneens in afwijking van voormeld principe, 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.

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

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.

## HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

### 1. Gemeenschappelijke delen

#### a) Algemeen

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet worden vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengen, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid in de andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid en in geval van volledige heropbouw unanimitéit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid.

## 2. Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en de geluidsdemping van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de vensterruilen van de voorgevel, de deuren van de hordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

De syndicus bezit een loper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt bij de andere mede-eigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

## 3. Eigendomsoverdracht

~~a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een slaat zal bezorgen van:~~

~~1) de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~2) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeeltes, waartoe de algemene vergadering voor die datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~3) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.~~

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

§ 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

~~b) onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en de gewone lasten vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vanaf de datum van de overdracht. De gewone lasten worden gedragen door de~~



nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 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. ~~e~~ in geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1) is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van de 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 gedeelten; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 6. 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.

#### 4. Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In geval van het verlenen van een zakelijk recht bv vruchtgebruik of persoonlijk recht bijvoorbeeld huurcontract of toelating tot bewonen zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het

bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

### HOOFDSTUK 3. - ALGEMENE VERGADERING

#### 1. Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, ~~tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote eigenaar~~, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst, totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die ~~dat recht zal uitoefenen~~ 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

#### 2. de gewone en de bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de vereniging, jaarvergadering genoemd, zal gehouden worden in de eerste vijftien dagen van de maand maart ~~op de datum, uur en plaats vastgesteld in de statuten.~~

~~Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.~~

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

#### 3. Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen ~~op~~ inde daartoe vastgestelde ~~dagen~~ periode.

b) de buitengewone algemene vergadering kan tevens bijeengeroepen worden op verzoek van:

- de syndicus als er dringend in bet belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

- één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Het verzoek hiertoe 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.

- iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij ~~gewone~~ aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De oproepingen worden minstens vijftien dagen op voorhand verzonden, behalve in spoedeisende gevallen.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op het adres van de overeenkomstig randnummer 1 aangeduide lasthebber ~~één der onverdeelde mede-eigenaars of van de vruchtgebruiker, of op het adres medegedeeld aan de syndicus.~~

Uitnodigingen aan de eigenaars worden rechtsgeldig verstuurd naar het adres vermeld in hun aankoopakte, of naar het adres dat schriftelijk werd medegedeeld aan de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De eigenaars zullen dus zelf iedere adreswijziging aan de syndicus dienen mede te delen.

De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging. De bijeenroeping vermeldt eveneens volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

#### 4. Plaats van de vergadering

De vergadering wordt gehouden in de zetel van de vereniging, of in een andere plaats in de stad waar het goed gelegen is. aangeduid in de oproeping.

#### 5. Dagorde

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

~~Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk mededeelt.~~

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), die hij heeft ontvangen ten minste drie weken vóór de

eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De agendapunten die de syndicus ontvangen heeft tot drie weken vóór aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering doorgaat, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde dagorde zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

#### 6. De aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### 7. Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, die gekozen wordt onder de mede-eigenaars, bij diens afwezigheid door de ondervoorzitter, die eveneens een mede-eigenaar dient te zijn.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

#### 8. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering:

1) meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en,

2) deze mede-eigenaars 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 dit quorum niet wordt bereikt zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen bij gewone brief na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna.

De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum. Indien voor een vergadering een bepaald quorum vereist is dat niet wordt bereikt op deze vergadering, wordt uitdrukkelijk

bepaald dat de afwezigen of niet geldig vertegenwoordigden alleen de kosten van het bijeenroepen van de tweede vergadering zullen dragen.

#### 9. Stemrecht vertegenwoordiging

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

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon / lasthebber aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

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

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel (e nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere ander lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde of eender wie die voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst.

d) 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 volmacht moet schriftelijk zijn.

#### 10. Meerderheden

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald, waarin 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, behoudens indien de te nemen beslissing unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

Zij beslist aldus:

1. met **gewone meerderheid** :

- a) over de benoeming van de syndicus
- b) over het ontslag van de syndicus
- c) over de toevoeging van een voorlopig bewindvoerder

d) over de bepaling van de wijze van vereffening en aanstelling van een vereffenaar

e) over de benoeming van de commissaris van de rekenigen.

2. bij meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen :

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

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

c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van ~~beheer~~ mede-eigendom die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op ~~zijn~~ het door de syndicus gevoerde beheer;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

3. bij meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van een deel daarvan;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

4. met **eenparigheid** van stemmen :

a) over de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen;

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.

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;

## 11. Register

~~De beslissingen van de algemene vergadering worden door de syndicus in een register opgetekend dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.~~

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.

### Schriftelijke besluitvorming

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Hij bezorgt de notulen binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

## HOOFDSTUK IV. DE SYNDICUS

### 1. De benoeming

De syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom of door de eerste algemene vergadering, of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar, of iedere belanghebbende derde.

Hij hoeft geen mede-eigenaar te zijn.

De volgende syndicus worden benoemd door de algemene vergadering hij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd, 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.

De syndicus is herbenoembaar.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt ~~na die aanstelling of benoeming~~, 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 der mede-eigenaars is gevestigd.

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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, ~~op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars~~, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

## 2. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht:

a) de algemene vergadering bijeen te roepen ~~en~~ in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde ~~dagen~~ periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 9;

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het daartoe bestemd register.

c) de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) kennis geven van de beslissingen van de algemene vergadering en van de wijzigingen aan het reglement van inwendige orde aan alle gebruikers van het gebouw.

e) alle bewarende maatregelen te nemen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. Aldus is 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.

f) het vermogen van de vereniging van de 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;



g) de vereniging van de mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.

h) een schuldenlijst overmaken aan de notaris, in geval van verkoop van een kavel, zoals voorzien in artikel 577-11 § 1, binnen de dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris.

i) aan elke persoon, die een garage of berging gebruikt krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in slaat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

j) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit,

k) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlenner van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van het recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. (Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren)

l) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel. Eveneens stelt hij de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

m) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

n) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

o) personeel aan te werven

p) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

q) 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.

r) 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;

- s) 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;
- t) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- u) voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- v) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- w) 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;
- x) 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;
- y) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding 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 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.
- z) 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

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 gaan.

### 3. Aansprakelijkheid delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

#### 4. Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, ~~met als maximum de barema's van de immobiliënkamer van de kust.~~ Deze kosten zijn ten laste van de vereniging.

#### 5. Persoonlijk-tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, een rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap is hij verplicht te handelen zoals voorgeschreven onder voornoemd randnummer 2, letter w) ~~de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.~~

### HOOFDSTUK V. - RAAD VAN BESTUUR Controle organen van de Mede-eigendom

#### De raad van mede-eigendom

De algemene vergadering kan, mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen, beslissen om een raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom in te richten samengesteld uit ten minste drie bestuurders die onder elkaar een voorzitter aanduiden. Alle leden van de raad van mede-eigendom dienen mede-eigenaars te zijn. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Zij worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Het mandaat van de bestuursleden duurt drie jaar, maar kan worden verlengd.

De bestuursleden zijn herbenoembaar.

De taak van de raad van bestuur bestaat in :

~~— het bijstaan van de syndicus.~~

~~— het toezicht houden op de syndicus.~~

De raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

#### De commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus

gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

## HOOFDSTUK VI - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

### 1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten:

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

Hiertoe behoren o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging der mede-eigenaars. Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

De aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

### 2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten

a) De algemene lasten worden verdeeld tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoor nader beschreven in de statuten.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

#### b) Bijzondere verdeelsleutels

~~De titularis van het handelsgelijkvloers "00.01" zal niet dienen tussen te komen in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen.~~

~~Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privaatieve delen, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, doch op noemer zeventhonderd.~~

~~De kosten van onderhoud, herstel, verbruik, en eventuele vervanging van de lift zullen gedragen worden door de titularissen van de zeven handels- en woonprivatieveen, niet in verhouding tot hun duizendsten, doch ieder voor één/zevende deel.~~

*[ ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 16 juni 2001 - wijzigende akte d.d. 15.03.2007 ]*

*De eigenaars of de titularissen van de winkel op het gelijkvloers participeren in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, en in de liftkosten, volgens hun quotiteiten in de mede-eigendom.*

c) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijssstukken.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij 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.

### 3. Deelneming in de lasten.

Er zal door iedere mede-eigenaar een voorschot gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is bepaald door de algemene vergadering.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot te vragen aan de mede-eigenaars, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen dit aanvullend voorschot binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten voor aan de algemene vergadering.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is zullen een intrest opbrengen van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest voor de vereniging. Indien de kavel van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en de macht om aan de huurder een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars

gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

#### 4. Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging der mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of ten dele dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### HOOFDSTUK VII. VERZEKERING

#### 1. Principe en te dekken risico's

De verzekering zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars.

Deze polis voorziet minimaal in de dekking van de brandschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringspolis zal worden afgesloten door de bouwheer of de persoon of vennootschap voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug.

#### Polissen

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

#### Aanvullende premie bijpremie

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen ten alle tijde het recht hebben, voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, op rekening van de vereniging der mede-eigenaars worden gestort. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

De hierna vermelde bepalingen "gehele vernietiging" of "gedeeltelijke vernietiging" dienen als volgt geïnterpreteerd te worden.

- Als gehele vernietiging wordt beschouwd: een zodanige schade dat het gebouw hetzij om technische reden hetzij om economisch-financiële reden niet meer kan hersteld worden zonder voorafgaande volledige afbraak.

- Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

#### aanwending van de vergoedingen

De vergoedingen uitgekeerd door de verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

1) wanneer het een gedeeltelijke vernietiging geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, bij voorrang aanwenden om de beschadigde plaatsen te doen herstellen, indien de algemene vergadering hiertoe beslist. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de vereniging der mede-eigenaars.

2) Indien het een gehele vernietiging geldt zal de vergoeding bij voorrang worden aangewend tot het herbouwen indien de algemene vergadering der vereniging der mede-eigenaars er met unanimitéit over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf frank ten honderd rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

~~De tegenstemmers zijn niet verplicht deel te nemen aan de heropbouw.~~

~~Zij moeten hun beslissing binnen de maand schriftelijk ter kennis brengen aan de syndicus, zoniet worden zij geacht niet deel te nemen aan de heropbouw.~~

~~In voorkomend geval zullen zij op de hierna bepaalde wijze hun grondaandelen evenals hun rechten verbonden in de mede eigendom afstaan.~~

~~De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen vastgesteld door een deskundige in gemeen overleg te benoemen.~~

~~De mede-eigenaars die ingestemd hebben met de heropbouw genieten een voorkooprecht op de te koop gestelde aandelen, in verhouding tot de aandelen in de constructies die zij voor de ramp bezaten.~~

~~De syndicus zal na het bekomen van de schattingsprijs alle voormelde mede-eigenaars hun recht van voorkoop aanbieden bij aangetekend schrijven.~~

~~De aanvaarding van dit aanbod dient door de koper te geschieden binnen de maand.~~

~~Het aanbod en de aanvaarding dienen te geschieden op de wijze zoals voorzien in de landpachtwei.~~

~~Vervolgens zullen de eigenaars een algemene vergadering beleggen om hun rechten vast te stellen in een nieuwe statuten, volgens de nieuwe verhouding.~~

~~De vergoedingen voor deze eigenaars zullen door de syndicus bij voorrang moeten aangewend worden om de nieuwe constructies te betalen.~~

~~Het verschil in meer zal bijgelegd worden door de eigenaars volgens de aandelen die zij in de nieuwe constructie bezitten en is onmiddellijk eisbaar op factuur.~~

Bij laattijdige betaling wordt ten titel van conventieel schadebeding een intrest van vijftien procent gerekend.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, heeft de enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg ~~zal de vereniging der mede-eigenaars worden ontbonden.~~ De verzekeringsvergoeding evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

De mede-eigenaars die voor eigen rekening een aanvullende verzekering genomen hebben en daarvan alleen alle lasten en premies van afgedragen en betaald hebben, zullen alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.



## HOOFDSTUK VIII: ONTBINDING EN VEREFFENING

### 1. de ontbinding

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

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

c) 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 belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

### 2. De vereffening

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

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

b) de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) de artikelen ~~181~~ 186 tot 188, 190 tot ~~en~~ 195 van ~~de vennootschappenwet~~ het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) de afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

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

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

## HOOFDSTUK IX - RECHTSVORDERINGEN

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

De vereniging van mede-eigenaars heeft ook het recht om, al dan niet samen met één of meerdere 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.

Iedere mede-eigenaar kan 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 een termijn van 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 wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 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:

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

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

§ 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 beslissing neemt.

§ 8. In afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, 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 het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, 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.

## REGLEMENT VAN ORDE

### III. 1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Er wordt onder de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een "reglement van orde" welk bindend is voor hen en hun rechthebbenden.

Het reglement wordt binnen de maand na de opstelling neergelegd, op de zetel van de vereniging.

Dit gebeurt op initiatief van de syndicus, hetzij door de opsteller van het reglement.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van ~~vier/vijfden~~ drie / vierden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

### III.2. - ONDERHOUD - SCHILDEREN

De schilderwerken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De syndicus zal in overleg met de voorzitter van de raad van bestuur de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

### III.3 VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Aan de voorgevel zijn alleen witte of gebroken witte overgordijnen toegelaten.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en bedienden.

5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz.

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

9. In de slaapkamers zijn enkel zachte vloeren toegelaten met uitsluiting van een stenen vloer, (vasttapijt, laminaatparket, vinyl)

#### III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderzins, kan de raad van bestuur de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing van de raad van bestuur. Het bedrag dezer conventionele schadevergoeding zal in het provisiefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing de raad van bestuur beslissend met eenvoudige meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

#### III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGLIJKHEID

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet sloren.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals deze van de dynamische afzuiging, alsook deze van de apparaten nodig voor het

reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

### III.6 OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders het privaatief te bewonen als een "goed huisvader", dit overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van orde waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na de vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf solidair aansprakelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

### III.7 TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, of een kantoor open te houden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden: elke handel in vis en vlees als dusdanig, handel in dieren, en elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.

[ ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering d.d. 16 juni 2001 ]

*\* Alle mede-eigenaars gaan akkoord dat in de winkel op het gelijkvloers een parfumeriezaak wordt uitgebaat door "ICI PARIS XL".*

*Alle mede-eigenaars gaan akkoord dat de voorgevel wordt afgewerkt in functie van dergelijke handelsuitbating, en dat de voorgevel derhalve met donkere gevel en rode letters wordt uitgevoerd. De voorgevel van de winkel zal afgewerkt worden met blauwe hardsteen.*

*Indien "ICI PARIS XL" ophoudt de winkel te huren, zal deze specifieke gevelafwerking worden vervangen door de in de eerste stedenbouwkundige vergunning voorziene afwerking (borduur in rood genuanceerde baksteen; opstand en omlijsting in Franse Witsteen, zoals voorzien op het initieel goedgekeurd plan van de voorgevel).*

*Alle kosten hieraan verbonden, van welke aard ook, zullen worden gedragen door de eigenaar van de winkelruimte.*

### III.8 WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

#### III.8.1 - WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. De uitoefening van een beroep is toegelaten op de wijze zoals hierboven omschreven.

#### III.8.2 - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en op een wijze die verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen.

Verder wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde onder artikel III 1.3.

[ *ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 16 juni 2001 - wijzigende akte d.d. 15.03.2007* ]

*\* De eigenaars gaan unaniem akkoord om toelating te geven aan de diverse eigenaars van de woonappartementen om het gemeenschappelijk sas (ruimte tussen het privaat appartement enerzijds, en de lift en de trap anderzijds) op iedere verdieping individueel in te richten volgens de smaak van de bewoner van de verdieping. Om aan de brandweervoorschriften te voldoen blijft de inkomdeur van het appartement, zoals dit voorzien is op de goedgekeurde plannen, behouden.*

#### III.8.3 - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN

Met oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privaatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke heistellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privaatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehooren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privaatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

### III.9. - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend (beslissend met een meerderheid van twee/derden van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen in de constructies), publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de winkel. Voor het gelijkvloers mag verder ook een discrete publiciteit aangebracht worden op de zonnetenten, die allen éézelfde kleur moeten hebben.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is echter toegelaten naast de ingang deur en in de gemeenschappelijke inkomhall een naamplaat aan te brengen, met vermelding van naam en beroep.

Deze naamplaten zullen alle hetzelfde formaat en uitzicht moeten hebben, volgens de voorschriften die de comparant zal vaststellen.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de comparant of de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

In geval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze plakaten mogen maximaal een dimensie hebben van zestig op zestig centimeter.

### III.10. - DIVERSE BEPALINGEN

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheden.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus schriftelijk op de hoogte stellen van de datum van de verhuis. Indien deze maatregel door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor iedere schade aan de gemeenschappelijke delen die na de doortocht der verhuizers door de syndicus wordt vastgesteld.

### III.11. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

#### III.11.1. - PRINCIPE

De voorwaarden van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken van het vredegerrecht van de ligging van hel goed.

#### III 11.2. - GESCHILLEN

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het reëel statuut of het reglement van orde zullen aan het oordeel van de bevoegde rechtbank ~~raad van bestuur van het gebouw~~ onderworpen worden,

~~welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.~~

~~Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan proces verbaal opgemaakt worden.~~

~~Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge aangesteld worden op verzoek van de meest gerede partij.~~

~~De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.~~

~~De scheidsrechter begroot tevens de kosten van de arbitrage en beslist wie deze kosten moet dragen.~~

~~De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.~~

...

#### III.11.4 - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn. Ze zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

#### III.II.5. : WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen in het buitenland gevestigd moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.