

# **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

## **VAN DE RESIDENTIE**

### **"GREEN CORNER"**

1

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
algemene vergadering d.d. ... / ... / 2011

HET JAAR NEGENTIENHONDERD VIJF EN NEGENTIG.

Op zeventien oktober

Voor Notaris Dirk Luyten met standplaats te Mechelen, vervangende Notaris Jean-Pierre Vanden Weghe, met standplaats te Walem (Mechelen), en Notaris Xavier Van den Weghe, met standplaats te Zulte, beiden wettelijk belet.

ZIJN VERSCHENEN :

1) De Naamloze Vennootschap N.V. VAN DEN WEGHE, met maatschappelijke zetel te 9870 Zulte, Oeselgemstraat 79, handelsregister te Gent onder nummer 133.533, opgericht op negenentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig, blijkens akte verleden voor notaris De Wolf te Kruishoutem, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari nadien, onder nummer 389-1.

Waarvan het kapitaal werd verhoogd op zelfde datum door middel van inbreng van onroerende goederen, blijkens akte van notaris De Wolf, te Kruishoutem, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari nadien, onder nummer 389-3.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 14 van de statuten, door twee bestuurders:

De Heer Reynoldus Vanden Weghe, gepensioneerd, wonend te Zulte, Oesegemstraat 79; en

Mevrouw Josette Vanden Weghe, zonder beroep, wonend te Gent, Bagattenstraat 40.

Tot die hoedanigheid aangesteld bij beslissing van de gewone algemene vergadering gehouden op zestien maart negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op acht april nadien, onder nummer 940408-189.

Enerzijds : de "eigenaar van de grond".

2) De naamloze vennootschap "NIVAL" met zetel te Knokke-Heist, Koningslaan, 160, opgericht bij akte verleden voor notaris Joseph Lenaerts met standplaats te Genk op zestien oktober negentienhonderd negentig en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven november nadien onder het nummer 901107-309; ingeschreven in het handelsregister van Hasselt onder nummer 82.468; ingeschreven in het B.T.W.-kantoor onder nummer 441.843.809,

Hier vertegenwoordigd door de Heer Valère GRAULS, zaakvoerder, wonend te Hasselt, Kolonel Dussartplein, 35 bus 21,

Handelend, krachtens titel VIII der statuten, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van gezegde vennootschap, tot die functie benoemd bij de oprichtingsakte.

3) De Heer Valère Louis Raymond Grauls, zaakvoerder, geboren te Hasselt op elf juni negentienhonderd zesendertig, wonend te Hasselt, Kolonel Dussartplein, 35 bus 21, die verklaart zich persoonlijk sterk te maken voor alle verbintenissen die de NV "Nival" aangaat in onderhavige akte.

Anderzijds : de "promotor en/of bouwheer".

## UITEENZETTING

De naamloze vennootschap "Van den Weghe", voornoemd is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed, te weten:

### Gemeente Knokke-Heist

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Piers de Raveschootlaan, 83, de hoek vormend met de Victor Lamoraistraat, bekend ten kadaster sectie F, nummer 42 voor een oppervlakte van tweeënnegentig vierkante meter (92 m<sup>2</sup>)

### Oorsprong van eigendom.

Oorspronkelijk sinds meer dan dertig jaar behoorde bovenbeschreven goed toe aan de huwgemeenschap Victor Van Hemelrijck-Peruccini Marietta te Knokke-Heist om het te hebben aangekocht bij akte verleden voor Notaris Maurice Quaghebeur te Oostende op tien augustus negentienhonderd zesenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op achttien augustus negentienhonderd zesenvijftig, boek 9389, nummer 2.

De echtgenoten Vanhemelrijck-Peruccini zijn beiden overleden, respectievelijk te Sijsele op twee augustus negentienhonderd drieënzeventig en te Knokke-Heist op zes juli negentienhonderd vijfentachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun zes kinderen behouden uit hun huwelijk, te weten; Van Hemelrijck; 1) Johanna, 2) Anna, 3) Erna, 4) Nora, 5) Hilde en 6) Johan. Voorschreven goed werd toebedeeld aan de Heer Johan Van Hemelrijck te Keerbergen bij akte verdeling verleden voor Notaris Jean De Mey te Brugge op dertien juni negentienhonderd negenentachtig, tussen de consoorten Van Hemelrijck, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brugge op tweeëntwintig juni nadien, boek 5594, nummer 1.

De Heer Johan Van Hemelrijck heeft het goed verkocht aan de NV Nival, die het op haar beurt heeft verkocht aan de NV Van Den Weghe blijkens akte verleden voor Notaris Vanden Bussche te Knokke met tussenkomst van Notaris Van den Weghe te Zulte en Notaris Vanden Weghe te Walem op twee september negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brugge op achttien oktober nadien, boek 7229, nummer 14. De naamloze vennootschap "NV VAN DEN WEGHE" heeft verzaakt aan haar recht van natrekking en heeft een toelating tot bouwen verleend aan de NV NIVAL, voornoemd, blijkens akte verleden voor Notaris Dirk Luyten te Mechelen op heden.

## **BASISAKTE BETREFFENDE HET OP TE RICHTEN GEBOUW**

Deze uiteenzetting gedaan zijnde, hebben de komparanten, de eerste in hoedanigheid van eigenaar van de grond die de schoot zal uitmaken van de op te richten gebouwen, de tweede als bouwheer, ons verzocht de basisakte met het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw, hierna uitvoeriger beschreven, op te stellen.

Deze basisakte is verdeeld in drie hoofdstukken:

### HOOFDSTUK 1

- \* Bouwvergunning - Stedebouwkundige voorschriften
- \* Verdeling van het gebouw
- \* Schema van het gebouw

### HOOFDSTUK 2

\* Ontleding van de plannen en beschrijving van de gemene delen en van de privatieve kavels.

### HOOFDSTUK 3

- \* Bijzondere voorwaarden
- \* Voorbehoud
- \* Oplevering
- \* Voorbehoud van muurgemeenschappen / Algemene opmerkingen
- \* Erfdienstbaarheden
- \* Reglement van mede-eigendom
- \* Reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement)
- \* Lastenboek met plannen van de op te richten gebouwen

### HOOFDSTUK 1

#### 1. Bouwvergunning

Voor voorschreven eigendom werd er door het Schepencollege van de Gemeente Knokke-Heist een bouwvergunning afgeleverd op acht augustus negentienhonderd vierennegentig, onder referthenummer 93/269, voor de bouw van een appartementsgebouw, genaamd Residentie "Green Corner".

Deze bouwvergunning werd opgesteld volgens de plannen opgemaakt door de architect Paul Wijndaele, te Hasselt, Platanenstraat, 49.

De tekst van de bouwvergunning, met haar aanhangsels en stedebouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht en de bouwheer verbindt er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan gehechte plannen, met inachtneming van de stedebouwkundige opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

De plannen bij deze akte gevoegd betreffen:

Plan: grondplannen, gevels, doorsnede.

Deze documenten vormen samen de basisakte van de eigendom. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderhavig verband. De promotor verklaart dat deze plannen en vergunningen identitiek zijn aan deze goedgekeurd met de bouwvergunning, met uitzondering van de stookruimte, en achterliggende kelder, die om technische redenen, op zijn verantwoordelijkheid, niet gebouwd werden.

Al deze documenten getekend door de komparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden en de plannen in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

## 2. Verdeling van het op te richten gebouw

Volgens de hierboven vermelde plannen bestaat het op te richten gebouw uit volgende privatieve kavels:

- twee handels en/of kantoorruimten; (of appartementen)
- zes appartementen;
- één dakappartement;

- negen kelders die rechtstreeks zullen verbonden worden met een andere privatieve kavel om één ondeelbaar geheel, te vormen;

De verdeling van de eigendom wordt uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en de hierna volgende beschrijving:

De verschijners verklaren voorschreven eigendom (grond en op te richten gebouwen) onder het beheer van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid te plaatsen, overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Door de wilsuitdrukking van de verschijners die voorafgaat wordt er een vereniging van mede-eigenaars opgericht met benaming "Residentie Green Corner" met zetel te Knokke-Heist, Piers de Raveschootlaan, 83.

De vereniging van mede-eigenaars zal haar rechtspersoonlijkheid verwerven na de overschrijving van huidige akte en door de overdracht of de toekenning van één kavel.

Elke kavel is samengesteld uit: privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeltheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten (1000/1000sten) vertegenwoordigende elk één aandeel van duizend aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars.

## 3. Schema van het gebouw

de handelsruimte AG (of appartement)	104/1.000sten
de handelsruimte BG (of appartement)	98/1.000sten
appartement B1	100/1.000sten
appartement A1	108/1.000sten
appartement B2	100/1.000sten
appartement A2	108/1.000sten

appartement B3	100/1.000sten
appartement A3	108/1.000sten
appartement AB4	174/1.000sten
	-----
Totaal:	1.000/1.000sten

## HOOFDSTUK 2

Ontleding van de plannen en beschrijving van de gemene delen en privatieve kavels.

De ganse grondoppervlakte wordt beschouwd als algemeen gemeenschappelijk element; aan elke juridisch entiteit, zowel de handelsruimten, appartementen en dakappartement worden derhalve kwotiteiten verbonden in de ganse grondoppervlakte, met uitzondering van de kelders.

### 1. ONDERGRONDS.

- **acht (8) kelders**, genummerd van 1 tot 8 (op plan), omvattende ieder in privatieve en uitsluitende eigendom : het lokaal zelf met zijn deur.

- de kelder handelsruimte, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom : het lokaal zelf met zijn deur.

De kelders bevatten geen aandelen in mede-eigendom of gedwongen onverdeelheid.

### 2. OP DE GELUKVLOERSE VERDIEPING.

- de **handelsruimte AG** (links wanneer men voor het gebouw staat), omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- een zithoek met kookhoek, badkamer, w.c., en één slaapkamer;

- de kelder/handelsruimte

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid : de honderd en vier/- duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- de **handelsruimte BG**, (rechts wanneer men voor het gebouw staat), omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- de handelsruimte, berging, bureau en w.c.

- de kelder GV/B

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid : de achtennegentig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

### 3. OP DE EERSTE VERDIEPING.

- Het **appartement** gekenmerkt als **A1** (links wanneer men voor het gebouw staat), omvattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - zithoek, eethoek en kookhoek;
  - w.c., badkamer en slaapkamer;
  - de kelder A1
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en acht/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- Het **appartement** gekenmerkt als **B1** (rechts wanneer men voor het gebouw staat), omfattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - zithoek, eethoek en kookhoek;
  - w.c., badkamer en slaapkamer;
  - de kelder B1
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### 4. OP DE TWEEDE VERDIEPING.

- Het **appartement** gekenmerkt als **A2** (links wanneer men voor het gebouw staat), omfattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - zithoek, eethoek en kookhoek;
  - w.c., badkamer en slaapkamer;
  - de kelder A2
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en acht/- duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- Het **appartement** gekenmerkt als **B2** (rechts wanneer men voor het gebouw staat), omfattende ;

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - zithoek, eethoek en kookhoek;
  - w.c., badkamer en slaapkamer;
  - de kelder B2
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### 5. OP DE DERDE VERDIEPING.

- Het **appartement** gekenmerkt als **A3** (links wanneer men voor het gebouw staat), omfattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - zithoek, eethoek en kookhoek;
  - w.c., badkamer en slaapkamer;
  - de kelder A3
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en acht/- duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- Het **appartement** gekenmerkt als **B3** (rechts wanneer men voor het gebouw staat), omfattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - zithoek, eethoek en kookhoek;
  - w.c., badkamer en slaapkamer;
  - de kelder B3
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### 6. OP DE VIERDE VERDIEPING.

- Het **appartement** gekenmerkt als **AB4**, omvattende :
  - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
    - woonkamer, zithoek, kookhoek en slaapkamer;
    - terras, nachthall, w.c., badkamer en slaapkamer;
    - de kelder AB4.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd vierenzeventig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

[ bepalingen overgeheveld uit het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom ]

ARTIKEL 6 - De **gemene delen** van het gebouw, ook aandeel genoemd, bevatten namelijk:

De grond, de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enzovoort), de buitengevels, de muren welke de privaatieve delen omringen, de verluchtungsleidingen, rookkanalen, trap en liftkast, met lift en trap, met de af- en aanvoerleidingen van water, gas en electriciteit, de riolen, de afvoerbuizen, de gemeenschappen jke gangen en overlopen, de deuropener en parlofoon, de electricische installatie van de gemene delen, de dakbedekkingen met de waterafvoerbuizen, de toegangswegen en ingangen, alsmede op de ondergrondse verdieping, de machinekamer, lokaal der meters en tellers en gemene kelder,, en in het algemeen alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaatief lokaal of welke gemeen zijn ingevolge de wet van acht juni negentienhonderd vierentwintig of ingevolge de gebruiken.

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

Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privaatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

ARTIKEL 7 - Elke **private kavel** omvat de samenstellende delen van het privaatief lokaal met uitzondering van de gemene delen, en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men



gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingang deur van een privaat gedeelte, de gemeenschappen van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de privaat lokale en leuning, de deuren op de overlopen, de partikuliere sanitaire installaties, lavabo's, wasbakken, watercloset, baden en stortbaden, enzovoort de delen in glas van deuren en vensters, de zoldering, de bekleding van de zoldering, de inwendige versiering van de privaat kavels, kortom alles wat zich binnen in de privaat kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privaat delen bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld, de partikuliere tellers, de privaat leidingen van water, elektriciteit, telefoon, enzovoort).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaat lokale (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privaat lokale (kavels) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken, die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene lokale der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hiernavolgend artikel.

### **HOOFDSTUK 3 - BIJZONDERE VOORWAARDEN**

#### **VOORBEHOUD**

De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan:

- 1) om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedebouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en electriciteitsmaatschappijen;
- 2) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- 3) om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;
- 4) om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegelaten:

- a) Twee of meer kavels van het gebouw tot één enkele te verenigen.
- b) Twee of meer kavels van het gebouw zich op verschillende niveaus bevindend, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en door een private binnentrap verbonden zijnde.

In deze gevallen zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde particuliere kavels opgeteld worden.

c) De binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

d) Na de hierbovenvermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de vereniging der mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de particuliere delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer particuliere elementen mogen zijn dan al die thans voorzien zijn.

De beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen zijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoren sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf procent per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf procent overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het kontrakt. Indien het tien procent overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf procent per lokaal.

De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan de prijs der vervangen materialen, en dit mits verrechtvaardiging.

De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering.

De kosten van de verwarming voor de oplevering, maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenkohier waarvan één door de partijen getekend en gekorttekend exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven, teneinde er integrerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de verschijnende bouwheer, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

### OPLEVERING

#### a) Voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

#### 1) voorlopige oplevering van de privé delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprakeijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel.

De voorlopige oplevering moet in aanwezigheid van een door de koper aangeduide architect plaatsvinden. De kosten verbonden aan de tussenkomst van deze architect vallen ten laste van de koper.

De verkoper-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een bij de post. aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de verkoper-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper-bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in de minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper-bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper-bouwheer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden.

2) voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de syndicus, welke is aangewezen voor de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen die op kosten van de vereniging der mede-eigenaars mag worden bijgestaan.

Mocht de syndicus de verkoper-bouwheer zijn, zal deze voor deze gelegenheid door een andere bijzondere mandataris vervangen worden. De vertegenwoordiger van de vereniging der mede-eigenaars zal deze bijzondere mandataris aanstellen.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending, van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus-lasthebber van de vereniging der mede-eigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, int met een bij de post aangetekend schrijven met reden omkleed aan de (verkoper-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigendom om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één der leden van de vereniging der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper-bouwheer de vereniging van mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper-bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

b) Definitieve oplevering (soms ook eindoplevering genoemd)

1) definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden.

Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alléén een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve, oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de beheerraad met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de lasthebber der vereniging der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de vereniging der mede-eigenaars om de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een nieuwe deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van de syndicus is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper-bouwheer aan de vereniging der mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper-bouwheer bij de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

## 2. definitieve oplevering van de privé delen of kavels

De tienjarige aansprakelijkheid, waarvan sprake in de wet, begint te lopen op de dag van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De definitieve oplevering van de kavels dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 1) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de koper worden verricht. Alléén een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van elk privaatief.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve oplevering der privé-delen schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de definitieve oplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de verkoper-bouwheer om de definitieve oplevering van de kavels (privé-delen) te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering over te gaan of deze oplevering te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake in de wet, loopt vanaf de dag van de definitieve oplevering.

#### Verbod te vervreemden en te hypothekeren

De koper van de verschillende kavels van het gebouw zal de door hem aangekochte kavels niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortspuitende uit de verkoopovereenkomst, namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Hij zal de door hem aangekochte kavels niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de bouwheer, die deze toestemming slechts zal verlenen tegen de delegatie van de ontleende sommen, die zullen moeten volstaan om het saldo van de verkoopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

#### VOORBEHOUD VAN DE MUURGEMEENSCHAPPEN

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die zij zou opgericht hebben.

Bijgevolg behoudt de bouwheer zich het recht voor alléén over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de bouwheer geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien, om het even om welke reden, de tussenkomst van de vereniging der mede-eigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zal zij onverwijld haar medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht worden, en dit op straf van schadevergoeding.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden van de vennootschap van mede-eigenaars. Zij is

verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw, of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welken titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de komparanten.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

De komparanten verklaren bovendien op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de afwerking van de boven en onderlokalen.

#### KOSTEN

De kosten van onderhavige akte zullen gedragen en betaald worden door de kopers van de privatieve gedeelten; elke koper zal zeven duizend frank betalen als bijdrage in de kosten van onderhavige akte en ter betaling van zijn copij.

#### ONTSLAG VAN HYPOTHEKAIRE INSCHRIJVING

De bevoegde Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen op grond van deze akte bij de overschrijving ervan.

#### BURGERLIJKE STAND

Ondergetekende Notaris bevestigt, op zicht van de officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de komparanten fysieke personen.

#### WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Walem (Mechelen).

Na voorlezing, hebben de komparanten, met ons, Notarissen, getekend. Volgen de handtekeningen.

# **ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

## **HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING**

### Sectie 1: Melding van de wet

ARTIKEL 1 - Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beschikking en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de mede-eigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van mede-eigenaars verkrijgt vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement ter overschrijving ten kantore der hypotheek zijn neergelegd.

### Sectie 2: Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Green Corner te Knokke-Heist", met zetel in het gebouw. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

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

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.

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

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypotheek van de ligging van het goed.

ARTIKEL 2 - Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement



van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Sectie 3:           Rechtsvorderingen           -           Openbaarheid           -  
Tegenstelbaarheid en Overdracht.

Rechtsvorderingen:

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

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

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen ~~drie~~ vier maanden te rekenen van de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond ~~het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.~~

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist 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 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 beslissingen neemt.

8. De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Afwijking hierop is voorzien onder randnummer 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en 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.

In afwijking van dezelfde principes, 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.

9. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

### Tegenstelbaarheid:

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

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

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

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

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

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

### Sectie 4: Ontbinding van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikelen ~~181-186~~ tot 188, 190 tot ~~en~~ 195, §1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen ~~van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen~~ zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Deze akte zal omvatten:

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

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

## **HOOFDSTUK II - STATUTEN VAN HET GEBOUW**

Sectie 1: Onverdeelde mede-eigendom - Private eigendom of kavel.

ARTIKEL 3 - Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben en gemene delen, waarvan het bestuur toekomt aan de vereniging der mede-eigenaars.

ARTIKEL 4 - De privatieve delen vertegenwoordigden de kavels. De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaatief geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

ARTIKEL 5 - De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van vorderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie

der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars en zoals hierna bepaald.

*[ artikelen 6 en 7 met beschrijving van de gemene en de privatieve delen werd overgeheveld naar het deel "basisakte" ]*

ARTIKEL 8 - De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de mede-eigenaars, beslissend met de drie/vierde meerderheid van het totaal aantal in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren.

ARTIKEL 9 - Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald.

Dit is het geval namelijk voor de ingangdeuren der kavels en der andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuning en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 10 - De eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de kavels op kosten, risico en gevaar van hun respectievelijke eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

## Sectie 2: Beheer van het gebouw. - algemene vergadering

ARTIKEL 11/1 - Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, ~~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 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.

ARTIKEL 12. - De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de Gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd is, in de laatste vijftien dagen van de maand april en dit ~~op de eerste dinsdag van de maand mei~~ op de dag en het uur, aangeduid door de syndicus of door diegene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

~~Behoudens tegenstrijdige beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.~~

~~Indien die dag een wettelijke feestdag is, zal deze plaatsgrijpen op de eerstvolgende werkdag en voor de eerste maal in negentienhonderd zevenennegentig.~~

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeropen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen ~~van haar voorzitter~~ of van de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeropen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste twintig procent der aandelen van de vereniging bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

~~Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeropen worden door één der mede-eigenaars aandeelhouders.~~

ARTIKEL 13. - De uitnodigingen geschieden, behalve in spoedeisende gevallen, ten minste ~~acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen~~ van tevoren;

~~de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.~~

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatief kavel of ingeval de eigendom van een privaatief kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig alinea van onderhavig artikel. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

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

ARTIKEL 14. - De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars en/of van de raad van mede-eigendom, 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, 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 voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, 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 beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

ARTIKEL 15. - Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter, gekozen onder de mede-eigenaars, bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

ARTIKEL 16. - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

ARTIKEL 11/2. - ~~Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt~~ de algemene vergadering beraadslaagt alleen maar rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen 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 dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

ARTIKEL 11/3. - Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

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. 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.

Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld.

ARTIKEL 17. - De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn ~~aanwezige of de vertegenwoordigde aandeelhouders genomen~~, tenzij wanneer de wet ~~of de statuten~~ een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

### Sectie 3: Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

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

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

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

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.

2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen:

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

#### Sectie 4: Syndicus

##### Benoeming - Duur - Publiciteit

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, of op verzoek van iedere belanghebbende.

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 is hernieuwbaar door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

#### Taken

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen 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 11 van huidig reglement ;

2° De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergaderingen ~~bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek~~ ;

3° deze beslissingen die de algemene vergadering genomen heeft uit te voeren en te laten uitvoeren ;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen ;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren ; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal ; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen ;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, de kosten van de 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, over te leggen binnen ~~wijftien~~ dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

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

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

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

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, 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;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

### Vervanging

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoekers in het geding worden geroepen.

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

### Algemene bevoegdheden

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

## Afrekening – Middelen van tenuitvoerlegging

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

~~Het voorschot voor de eerste drie maanden, na de eerste benoeming van de syndicus, wordt forfaitair vastgesteld op vijftig frank per duizendste.~~

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van electriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van "vijf duizend frank" of honderdvijfentwintig euro per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, door vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom van de vereniging, indien deze werd ingericht verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procent per jaar.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de vereniging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder.

Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Het beheer van het gebouw zal worden toevertrouwd aan een syndicus verkozen door de eerste algemene vergadering.-

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die te hunne laste worden gelegd.

#### Reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement)

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

De syndicus zal zonder verwijl het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

#### Notulen - Tegenstelbaarheid - Wijzigingen door derden

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De syndicus bezorgt deze 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.

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

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

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

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

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

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

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

#### Sectie 5: Eigendomsoverdracht

~~Bij een eigendomsoverdracht van een kavel, zal de eigenaar alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:~~

~~1° de kosten van de 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 gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden.~~

~~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 kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden vermeld in het eerste lid 1°, 2°, 3° en 4° en van de gewone lasten vanaf de datum ~~van de overdracht~~ waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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



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.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke 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 de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en desgevallend 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 de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of 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.

#### Sectie 5/bis : de controle organen van de mede-eigendom

##### **De raad van mede-eigendom**

Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten. Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom. De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Deze 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.

### Sectie 6: Vergaderingen.

*[ artikelen 12 t.e.m. 17 overgeheveld naar sectie 2 ]*

ARTIKEL 18 - De beheersrekeningen van de vereniging der mede-eigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars; de voorzitter en de bijzitter hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zal verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele missingen die zouden kunnen voortkomen in de rekening zullen dan rechtgezet worden.

### Sectie 7: Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstelling

ARTIKEL 19 - Ieder der eigenaars van een kavel zal naar verhouding van zijn kavel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten, de administratiekosten van de gemene delen en deze van de vereniging der mede-eigenaars.

De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de mede-eigenaars-aandeelhouders.

ARTIKEL 20 - De privatieve kavels zijn voorzien van een individueel verwarmingssysteem en van een individueel warmwaterverdeling.

De kosten der gemeenschappelijke delen zullen ten laste zijn van alle eigenaars van een kavel, in evenredigheid met de kwotiteiten die deze kavels bezitten in de gemene delen.

De kosten van de lift, namelijk het onderhoud, de verzekering, de herstellingen, het electriciteitsverbruik, enzovoort worden verdeeld in evenredigheid met de kwotiteiten die elke kavel bezit in de gemene delen.

ARTIKEL 21 - Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 22 - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun kavels, aan de aannemers, en werklieden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortspruitende uit gebeurtenissen met partikulier karakter (erge ziekte van een bewoner, studieperiode, enzovoort).

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Gemeente of een aanpalende Gemeente, lasthebber van wie de naam, het adres en het telefoonnummer zullen moeten bekend zijn aan de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de kavel ingeval van onbetwiste hoogdringendheid. De syndicus zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 en 1375 van het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en personen die in de kavel binnengedrongen zijn. De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

ARTIKEL 23 - Tenzij de belastingen, betreffende het onroerend goed rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot de kwotiteiten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 24 - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een mede-eigenaar.

ARTIKEL 25 - Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

ARTIKEL 26 - De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de mede-eigenaars, zoals bepaald hiervoor.

ARTIKEL 27 - De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de vereniging van de mede-eigenaars.

#### Sectie 8: Verzekering en Heropbouw

ARTIKEL 28 - De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden, hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de mede-eigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn zijn medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer/promotor voor de duur der werken en de eigenaars van de kavels zullen hun premiën terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL 29 - Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars-vennoten, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 30 - Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire

schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkost zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 31 - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden:

a) indien het een gedeeltelijk ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen, indien de algemene vergadering hiertoe beslist.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der mede-eigenaars,

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding bij voorrang moeten aangewend worden tot de heropbouw, ~~tenzij~~ indien de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars hiertoe met unanimitéit van alle mede-eigenaars met ~~een vier/vijfde~~ meerderheid van de stemmen ~~er anders~~ over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van mede-eigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

~~Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.~~

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen, benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gereede partij, en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt, over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

~~Van de prijs zal één/derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzeifdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.~~

~~Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de vereniging der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging, vastgesteld in artikel 6 van onderhavig reglement, na aftrek van de eventuele schulden.~~

#### ARTIKEL 32

a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden - overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premiën van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

ARTIKEL 33 - Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruik der lift, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premiën zullen ten laste zijn van de vereniging der mede-eigenaars.

De premiën zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der eigenaars van een kavel in de verhouding van de rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus voor een periode van drie jaar.

Onder dezelfde voorwaarden, zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen voortspuiten uit het feit van het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden. Zij zal door alle mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van hun rechten in de vereniging der mede-eigenaars.

#### Sectie 9: Algemene Schikkingen.

ARTIKEL 34 - Het algemeen reglement van mede-eigendom is verplichtend, voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals 1 voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek hieraan zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

# REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van ~~vier/vijfden~~ drie/vierde der in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

### Sectie 1 : Onderhoud

Artikel 1.: De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorals aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

Artikel 2.: De syndicus zal de schoorstenen moeten laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.



## Sectie 2 : Uitzicht

Artikel 3.: De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, rekiameplaten of eetkastjes- mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Alle ramen zullen geverfd worden In Redwood-kleur en voorzien worden van witte voorgordijnen.

## Sectie 3 : Inwendige orde

Artikel 4.: De gemene delen, namelijk de ingangshall, de toegangsweg, de trappen en overlopen zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden, tenzij in de voorziene kelder.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen.

Artikel 5.: De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud worden en geborsteld op de plaatsen en de uren aangeduid door de algemene vergadering, beraadslagende met meerderheid van stemmen.

De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk; behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

Artikel 6.: Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

Artikel 7.: De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van toegeeflijkheid, enkel honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderzins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken aan de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot twee duizend frank per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder meebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze boete zal ten goede komen aan de vereniging van de mede-eigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierden meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

## Sectie 4 : Zedelijkheid - Rust

Artikel 8.: De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en T.V.-toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, de apparaten van schoonmaak door het luchtledige, de mechanische boeners, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

Artikel 9.: De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavige reglement waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

Artikel 10.: Iedere kavel mag slechts door één enkele familie betrokken worden, met uitsluiting van alle gasten.

Artikel 11.: De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte en, huidig reglement van mede-eigendom stipt naleven.

Artikel 12.: De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale-, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

Artikel 13.: Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus en zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

#### Sectie 5: Bestemming van de kavels

Artikel 14.: Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden, onder voorbehoud van wat hierna bedongen wordt, behoudens op het gelijkvloers waar twee handels- en winkelruimte voorzien zijn. De handelsactiviteiten zullen nooit op eender welke wijzen de rust van de bewoners mogen storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

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

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt:

- bar als dusdanig, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt;

- begrafenisonderneming en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van de gebouwen.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten: iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, enz.;

- burelen;

Het is de eigenaars van het handelsgelijkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privaatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift en minuutklokken, zal de verhouding van de gemene lasten betreffende gezegd appartement, kunnen verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering, met ~~gewone~~ vier/vijfde meerderheid van stemmen.

De kavels zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; zij zullen ook tot de uitoefening van een vrij beroep gebruikt mogen worden. Het gelijkvloers mag als kantoorruimte gebruikt worden, voor zover dit toegelaten zou zijn door de overheid.

Artikel 15.: Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat diensaangaande voorzien is in de basisakte betreffende het dak, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de trappen, ingangshall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement (of studio's) een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner aanduiden, het nummer van de privaatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel die hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 16.: Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten.

Artikel 17.: Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de verhuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premiën van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere mede-eigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

#### Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen.

Artikel 18.: Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

#### Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 19.: Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de vereniging der mede-eigenaars gedragen worden, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen.

De verbruiksonkosten van de verwarming, voor de oplevering, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels.

De gemeenschappelijke lasten begrijpen namelijk het verbruik van electriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

Artikel 20.: Het individueel verbruik van koud en warm water en electriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus gestuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de privaatieve delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan deze diensten.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de Waterdienst een lijst laten worden van de private delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduidingen van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de syndicus in naam van de toekomstige eigenaars onderschreven worden.

Artikel 21.: Het gebouw zal niet voorzien zijn van een kollektieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

De algemene vergadering der mede-eigenaars zal met zelfde meerderheid van stemmen ten titel van gedogenheid, het plaatsen van een "schotelantenne" op het dak, toelaten. De verbinding ervan naar het privaatief deel zal enkel langs de gemeenschappelijke draadkokers moeten verbonden worden op de uitsluitende kosten van de aanvrager.

## Sectie 8 : Algemene schikkingen

Artikel 22.: Het reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meer kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechterlijk Arrondissement waarvan het goed afhangt; bij gebrek hieraan zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.