

## **WIJZIGENDE BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE OLYMPE**

D. 25836 TD-MS

REP. :

HET JAAR TWEEDUIZEND VEERTIEN

Op

Voor mij, Meester **Thomas Dusselier**, geassocieerd notaris te Knokke-Heist.

Te Knokke-Heist, op het kantoor.

### **IS VERSCHENEN**

De vereniging van mede-eigenaars van de residentie **OLYMPE** gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 762, (ondernemingsnummer 0830.438.774).

De vereniging van mede-eigenaars van de hiernagenoemde residentie is alhier vertegenwoordigd door haar syndicus de naamloze vennootschap AGENCE HET ZOUTE, met zetel te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 105, met ondernemingsnummer 0417.660.422, dewelke op haar beurt vertegenwoordigd is door haar gedelegeerd bestuurder: de heer **VANDEN BERGHE Thibault Marie Louise Albert**, geboren te Kortrijk op elf oktober negentienhonderd vierenzestig, nationaal nummer 64.10.11 395-10, wonende te 8300 Knokke-Heist, Blinckaertlaan 6, tot deze functie benoemd bij beslissing van de raad van bestuur onmiddellijk gehouden na buitengewone algemene vergadering de dato vijftieng juli tweeduizend en twaalf, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zestien augustus tweeduizend en twaalf onder nummer 0142561, bevoegd om alleen op te treden.

**BENOEMD tot syndicus van de residentie OLYMPE ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van zes november tweeduizend en tien, waarvan een uittreksel alhier aangehecht blijft, en handelend ingevolge beslissing van de algemene vergadering genomen de dato zes november tweeduizend en tien.**

**Een eensluidend afschrift van het proces-verbaal, dat werd opgemaakt op zes november tweeduizend en tien, wordt alhier aangehecht.**

Hierna samen te noemen “de comparanten” of de “vereniging van mede-eigenaars”

### **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

#### **GEMEENTE Knokke-Heist, Tweede afdeling**

Een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden staande en gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 762, volgens statuutakte ten kadaster gekend sectie E nummers 26 en 27, voor een oppervlakte volgens meting in basisakte van tweehonderd zestien vierkante meter en thans ten kadaster gekend sectie E, nummer 26/B voor een zelfde oppervlakte.

### **EIGENDOMSOORSPRONG BETREFFENDE DE BASISAKTE**

#### **STATUTEN**

- Voor wat betreft de eigendomsoorsprong wordt verwezen naar nagemelde basisakte ;

- De basisakte betreffende de residentie werd opgemaakt door Meester Valerien Verheecke, notaris te Knokke-Heist, houder der minuut en Meester Leon Puylaert, te Vrasene-Waas op 25 november 1960, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 23 december nadien, boek 24 nummer 5 en aan welke basisakte sedertdien geen wijzigingen meer werden aangebracht.

## WIJZIGING BASISAKTE

### Eerste beslissing:

De vereniging der mede-eigenaars van de residentie OLYMPE beslist unaniem (en alle aandelen zijn alhier vertegenwoordigd) om **de conciërgerie gelegen in de ondergrondse verdieping** te verdelen volgens het plan dat aan deze akte gehecht blijft, in zeven (7) bergingen, genummerd 1, 2A, 2B, 3, 4, 5 tot en 6. Deze bergingen blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen. De eigenaars van de zes appartementen zullen enkel een **exclusief genotsrecht** hebben van de respectievelijk toegewezen kelder.

De vereniging der mede-eigenaars beslist unaniem om bij lottrekking de kelders genummerd van 1 tot en met 6 toe te wijzen aan de zes (6) appartementen.

De kelders worden als volgt toegewezen:

- De berging genummerd 1 aan het appartement op de derde verdieping;
- De berging genummerd 2A en 2B aan het appartement op de vijfde verdieping;
- De berging genummerd 3 aan het appartement op de vierde verdieping;
- De berging genummerd 4 aan het appartement op de zesde verdieping;
- De berging genummerd 5 aan het appartement op de tweede verdieping;
- De berging genummerd 6 aan het appartement op de eerste verdieping;

### Tweede beslissing:

De vereniging der mede-eigenaars van de residentie OLYMPE beslist unaniem (en alle aandelen zijn alhier vertegenwoordigd) dat de eigenaar van het handelsgelijkvloers **niet** moet bijdragen:

- in de kosten tot onderhoud, en het verbruik en eventuele vernieuwing van volgende gemeenschappelijke delen: de trap en de lift.

- in het onderhoud en de vernieuwing van de gemene delen binnen het gebouw, waar hij geen toegang tot heeft; zo zal de eigenaar van het handelsgelijkvloers **niet** dienen bij te dragen in

de eventuele kosten van verwarming, verlichting en onderhoud van de (trap)hall, de sassen, de trappen en de trapzalen. Voormelde opsomming is enkel bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend te interpreteren.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieven, in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, doch op noemer 871 (achthonderd éénenzeventig).

De eigenaar van het handelsgelijkvloers dient echter onverminderd bij te dragen in de verzekering van het gebouw, eventuele structurele werken, eventuele werken aan het dak en de gevel.

**Derde beslissing:**

De syndicus verwijst naar het schrijven dd. 23 januari 2003 van de heer Broqueville in verband met de ruimte in de kelder waar zijn oude verwarmingsketel stond. De algemene vergadering van 2 november 2002 heeft unaniem beslist dat de eigenaar van de zesde verdieping deze ruimte als kelder kan gebruiken, mits een aanpassing aan de deur om de vrije toegang tot aan het kelderraam te bewaren. De algemene vergadering wijst erop dat hierbij geen eigendomsrecht gegeven wordt, maar dat het om een loutere gedoogzaamheid gaat.

**Vierde en laatste beslissing:**

De vereniging der mede-eigenaars van de residentie OLYMPE beslist unaniem (en alle aandelen zijn alhier vertegenwoordigd) om voormelde STATUUTAKTE en het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, en rekeninghoudende met de voormelde besluiten, integraal te vervangen door volgende tekst.

**De plannen die aangehecht zijn gebleven aan voormelde basisakte blijven evenwel van toepassing, evenals de toenmalige beschrijving van het eigendom en de eigendomsoorsprong:**

**STATUTEN VAN DE RESIDENTIE OLYMPE  
TE KNOKKE-HEIST, ZEEDIJK 762**

**I.-BASISAKTE VAN HET GEBOUW**

**HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW**

**GEMEENTE Knokke-Heist, Tweede afdeling**

Een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden staande en gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 762, volgens statuutakte ten kadaster gekend sectie E nummers 26 en 27, voor een oppervlakte volgens meting in

basisakte van tweehonderd zestien vierkante meter en thans ten kadaster gekend sectie E, nummer 26/B voor een zelfde oppervlakte.

## **HOOFDSTUK 2 - ERFDIENSTBAARHEDEN**

In voormelde statuutakte verleden Meester Valerien Verheecke, notaris te Knokke-Heist, houder der minuut en Meester Leon Puylaert, notaris te Vrasene-Waas, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

### **“SERVITUDES.**

*Outre les servitudes créées au profit et à charge de tous et de chacun des biens privés dont l'immeuble sera constitué, par suite de sa division horizontale, les comparants déclarent que le terrain prédécrit est assujéti aux conditions spéciales insérées dans les titres acquisitifs antérieurs, et notamment aux conditions de la société anonyme “Company Immobilière Le Zoute” à Gand, pour autant qu’elles sont encore de rigueur, et insérées à l’acte de vente du notaire Van de Velde à Gand, en date du vingt deux septembre mil neuf cent douze, dont question ci-dessus.”*

## **HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS**

### **1 - Omschrijving begrip kavels**

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

### **2 - Opsomming privaat kavels**

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaat kavels.

#### **I. De kelderverdieping - 1**

De zes (6) kelders respectievelijk genummerd 1 tot en met zes.

De kelders vormen een onafscheidbaar geheel met het appartement waaraan zij in de koopakte toebedeeld wordt. De kelders bekomen derhalve geen afzonderlijke duizendsten.

*De verkoop van deze kelders is enkel toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen in de Residentie. Men kan dus geen eigenaar zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd worden als een aanhorigheid ervan. Deze kelders mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een appartement in het gebouw.*

#### **II. Het gelijkvloers**

1) Een **winkelpand genummerd met de letter “M”**, omvattende:

a) **In privaat en uitsluitende eigendom:**

Een winkel met private toegangsdeur, opslagruimte, wc, keuken en terras, en het gratis en eeuwigdurend genotsrecht van het gedeelte van de zone non-aedificandi gelegen voor de etalage en de private toegang van voorschreven winkel.

Zoals voorschreven eigendom wordt weergegeven in rode kleur op het plan van het gelijkvloers.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd negenentwintig/duizendsten (129/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

### III. Op de eerste verdieping

**Het appartement**, genummerd “1”, omvattende:

*a) In privatieve en uitsluitende eigendom:*

Een inkomhall met doorloop, living, keuken met terras uitgevende ventilatieruimte, WC, twee badkamers, kamer, en vier slaapkamers waarvan twee met terras, zoals weergegeven in blauwe kleur op het plan van de eerste verdieping.

In de kelderverdieping, **de kelder** genummerd “1”, zoals aangeduid in purperen kleur op het plan van de ondergrondse verdieping.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd achtenveertig/duizendsten (148/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond;

### IV. De tweede verdieping:

**Het appartement**, genummerd “2”, omvattende:

*a) In privatieve en uitsluitende eigendom:*

Een inkomhall met doorloop, living, keuken met terras uitgevende ventilatieruimte, WC, twee badkamers, kamer, en vier slaapkamers waarvan twee met terras, zoals weergegeven in blauwe kleur op het plan van de tweede verdieping.

In de kelderverdieping, **de kelder** genummerd “2”, zoals aangeduid in oranje kleur op het plan van de ondergrondse verdieping.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd achtenveertig/duizendsten (148/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond;

### V. De derde verdieping:

**Het appartement**, genummerd “3”, omvattende:

*a) In privatieve en uitsluitende eigendom:*

Een inkomhall met doorloop, living, keuken met terras uitgevende ventilatieruimte, WC, twee badkamers, kamer, en vier slaapkamers waarvan twee met terras, zoals weergegeven in blauwe kleur op het plan van de derde verdieping.

In de kelderverdieping, **de kelder** genummerd “3”, zoals aangeduid in zwarte kleur op het plan van de ondergrondse verdieping.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd achtenveertig/duizendsten (148/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond;

VI. De vierde verdieping:

**Het appartement**, genummerd “4”, omvattende:

*a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Een inkomhall met doorloop, living, keuken met terras uitgevende ventilatieruimte, WC, twee badkamers, kamer, en vier slaapkamers waarvan twee met terras, zoals weergegeven in blauwe kleur op het plan van de vierde verdieping.

In de kelderverdieping, **de kelder** genummerd “4”, zoals aangeduid in blauwe kleur op het plan van de ondergrondse verdieping.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd achtenveertig/duizendsten (148/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond;

VII. De vijfde verdieping:

**Het appartement**, genummerd “5”, omvattende:

*a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Een inkomhall met doorloop, living, keuken met terras uitgevende ventilatieruimte, WC, twee badkamers, kamer, en vier slaapkamers waarvan twee met terras, zoals weergegeven in blauwe kleur op het plan van de vijfde verdieping.

In de kelderverdieping, **de kelder** genummerd “5”, zoals aangeduid in groene kleur op het plan van de ondergrondse verdieping.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd achtenveertig/duizendsten (148/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond;

VIII. De zesde verdieping:

**Het appartement**, genummerd “6”, omvattende:

*a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Een inkomhall met doorloop, living, met een extra living en een terras aan de voorzijde, keuken met terras uitgevende ventilatieruimte, WC, twee badkamers, kamer, en vier slaapkamers waarvan twee met terras, zoals weergegeven in blauwe kleur op het plan van de zesde verdieping.

In de kelderverdieping, **de kelder** genummerd “6”, zoals aangeduid in rode kleur op het plan van de ondergrondse verdieping.

*b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Honderd éénendertig/duizendsten (131/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**3 - Onderdelen van de privaatieve kavels**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

**a) Binnen de kavel:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en rolluiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden.

Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement behoort evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3 uitzicht van privatieve kavels

- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener; Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

**b) Buiten de kavel:**

- de leidingen voor water, gas en elektriciteit vanaf de teller in de kelder tot in het appartement;
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlo- of videofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- het exclusief **genot** van de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall; Het behoort aldus tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars om de brievenbussen te laten herstellen of te vervangen. De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

<b>HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</b>
---

**1 - Omschrijving begrip aandelen**

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

**2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw**

### I. De kelderverdieping - 1

Trap naar het gelijkvloers, traphal, de doorlopen uitgevende naar de verschillende hiervoor beschreven privatieve kelders, en de bergingen; de lift met liftschacht en machinerie, twee stookplaatsen waarvan de ene met drie branders en drie verwarmingsketels op gas en de andere met vier branders en vier verwarmingsketels op gas, waarvan de tanken zich bevinden onder de zone non-aedificandi gelegen voor het winkelpand op het gelijkvloers, een meterlokaal, en een vuilnisruimte, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### II. Het gelijkvloers

De inkom met haar toegangsdeur en voorportaal, trap naar de kelderverdieping en naar de eerste verdieping, traphal, de lift met liftschacht, de zone non-aedificandi gelegen aan de kant van de zeedijk, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, en de fietsenberging.

### III. De eerste verdieping

Trap naar het gelijkvloers en naar de tweede verdieping, traphal, de lift met liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### IV. De tweede verdieping

Trap naar de eerste en naar de derde verdieping, traphal, de lift met liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### V. De derde verdieping

Trap naar de tweede en naar de vierde verdieping, traphal, de lift met liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### VI. De vierde verdieping

Trap naar de derde en naar de vijfde verdieping, traphal, de lift met liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### VII. De vijfde verdieping

Trap naar de vierde en naar de zesde verdieping, traphal, de lift met liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### VIII. De zesde verdieping

Trap naar de vijfde en naar het dak, traphal, de lift met liftschacht, machinerie en cabine, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### IX. Niveau van het dak

het dak met zijn bekleding; de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

Het dak bestaat uit een terras. Dit terras is niet toegankelijk, behoudens voor herstellingswerken en onderhoudswerken aan het dak en herstellingswerken en onderhoudswerken aan de gemene delen waarvoor de toegang toe het dak noodzakelijk is.

### **3 - Gemeenschappelijke zaken**

**a) Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.**

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
- de zone non-aedificandi gelegen aan de kant van de zeedijk
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de kelders
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen
- de balustrade van de terrassen
- de gemeenschappelijke inkom en/of hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- telefoon, internet, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van private kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden
- de parlo- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

**b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 18 hierna.

**c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot**

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen.

## **HOOFDSTUK 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN – ARTIKEL 577/4**

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **duizend / duizendsten (1.000/1.000sten)** toebedeeld aan de kavels. Voor de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

## **II. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

#### **Artikel 1 - Algemeen**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

#### **Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels**

Het is de eigenaars, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of één kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang zou brengen, moet, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, onder de voorwaarden zoals deze zijn bepaald in artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 3. - Uitzicht van privatieve kavels – schilderwerken**

De algemene vergadering beslist over het uitzicht van het gebouw en in het bijzonder over de schilderwerken, verfrissingswerken of een opknapbeurt aan de façade van het gebouw zelfs indien bepaalde onderdelen privaat zijn. Zij bepaalt eveneens het kleur en beslist over de

buitenschilderwerken. Het is iedere eigenaar echter toegelaten zijn ramen die privaat zijn te vernieuwen en op eigen kosten tussentijds te herschilderen in zover het kleur overeenstemt met het kleur gekozen door de algemene vergadering.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privaatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen en worden daar ook geen antennes, ontvangers of panelen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift en op de kelderdeuren. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van **glasgordijnen**, die wit moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken. **Overgordijnen** mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De eigenaar van een commerciële kavel mag aan de binnenzijde van zijn kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Een naamplaat met bescheiden afmetingen met vermelding van het beroep of de firma is toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en zal geplaatst worden in overleg met de syndicus.

Buitenreclame is slechts toegelaten mits toestemming van de algemene vergadering die beslist met een gewone meerderheid en mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften terzake.

#### **Artikel 4 - Werken aan privaatieve kavels**

1. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar

vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw of van een ander door hem aan te duiden architect en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee maand na het bericht van de eigenaar aan de syndicus:

- Indien het advies negatief is, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;
- Indien er geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

3. Bij andere verbouwingswerken moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen goedgekeurd door Stedenbouw alsook het ondernemingsnummer van de uitvoerder. Bij niet voorlegging hiervan zal de syndicus de aanvang der werken niet toestaan.

## **Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik – Toegelaten handel**

### **A. De verdiepingen**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten, mits beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen met een drie/vierde meerderheid, en voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen verhuurd worden.

Het is strikt verboden om de kavels op te delen in gemeubelde kamers.

De inbreuk op voormelde regel machtigt de syndicus om over te gaan tot uitzetting van de overtreders en dit overeenkomstig de wettelijke regels ter zake.

Airco toestellen kunnen enkel geplaatst worden mits toestemming van de algemene vergadering.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio-, computer- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan

degene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

#### **B. Gelijkvloerse verdieping:**

Het gelijkvloers mag gebruikt worden als luxewinkel, hieronder wordt begrepen een apotheek, een bandagist, een parfumerie, een fotograaf, voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Elke andere activiteit dient voorgelegd te worden aan de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met een meerderheid van vier/vijfde.

#### **Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:**

- alle horeca, elke handel in vis en vlees, ijsalon, handel in dieren, frituur en in het algemeen elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, familiepension, restaurant en in het algemeen iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

#### **Artikel 6 - Bewoning - terminologie**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner". De term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **Artikel 7 - Verhuring**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift

van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

### **Artikel 8 – Toezicht door de syndicus**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan

gemeenschappelijke zaken, aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

## **HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **Artikel 9 - Algemene interpretatieregel**

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met de rechten van de andere eigenaars verenigbaar is.

### **Artikel 10 – Verbodsbepalingen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren. Aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen en/of uithangen.

Het is tevens verboden fietsen, kinderwagens, speelgoed, en allerhande vakantiemateriaal te stockeren in de gemene delen;

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

### **Artikel 11 - Communicatiemiddelen**

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, televisie, internet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering.

### **Artikel 12 - Antennes en ontvangers**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

### **Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken.**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### **Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

### **HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **TITEL 1 – BIJDRAGE IN EN VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **Artikel 16 - Opsomming.**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen, behalve hetgeen wordt bepaald in artikel 577-9, §7, 8 en 9 Burgerlijk Wetboek.
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

### **Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.**

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar volgens zijn quotiteiten bij. Deze zijn bepaald rekening houdende met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Iedere mede-eigenaar kan de rechter vragen:

- 1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- 2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

### **Artikel 18 - Verdeling van de lasten.**

#### **1. Algemene verdeelsleutel**

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen (quotiteiten) in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

#### **2. Bijzondere verdeelsleutels**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

**-de kosten van de lift worden verdeeld volgens de volgende verdeelsleutel:**

**\* het appartement genummerd "1" op de eerste verdieping, honderd achtenveertig/achthonderd éénezeventigsten, in totaal:**

**148/871sten**

**\* het appartementen genummerd "2" op de tweede verdieping, honderd achtenveertig/achthonderd éénezeventigsten, in totaal:**

**148/871sten**

**\* het appartement genummerd "3" op de derde verdieping, honderd achtenveertig/achthonderd éénezeventigsten, in totaal:**

**148/871sten**

\* het appartement genummerd “4” op de vierde verdieping, honderd achtenveertig/achthonderd éénenzeventigsten, in totaal:

148/871sten

\* het appartement genummerd “5” op de vijfde verdieping, honderd achtenveertig/achthonderd éénenzeventigsten, in totaal:

148/871sten

\* het appartement genummerd “6” op de zesde verdieping, honderd éénendertig/achthonderd éénenzeventigsten, in totaal:

131/871sten

**TOTAAL**

871/871sten

- de kosten van de inkomhall, lift, trapzaal en trappen, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, met uitzondering van de eigenaar van het handelsgelijkvloers, die geen gebruik maakt van voormelde gemene delen;

- de kosten in verband met de balkons en terrassen zijn lastens de eigenaar van het privaat dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan.

- Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

### **Brievenbussen**

De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

## **TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL**

### **Artikel 19 - Werkkapitaal**

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste algemene vergadering bepaald.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt zondig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in. Deze goedkeuring wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

### **Artikel 20 - Reservekapitaal**

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

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

### **Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

### **Artikel 22 - Overdracht van een kavel.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de

oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

### **Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet verhoogd met 2 pro cent.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en

met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Bij de ondertekening van een authentieke akte overdracht 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 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.

### **TITEL 3 - VERZEKERINGEN**

#### **Artikel 24 - Brandverzekering**

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, hun personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen elkaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **Blusapparaten**

De blusapparaten worden geplaatst volgens op aanwijzing en volgens de normen door de brandweer van de gemeente opgelegd, dit op kosten der mede-eigenaars.

#### **Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

#### **Artikel 26 - Polissen**

De polissen worden verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars 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 premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

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

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

#### **TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.**

##### **Artikel 27**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen (quotiteiten).

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel (quotiteiten) in de mede-eigendom. Dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het hierop te richten gebouw.

<b>HOOFDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS</b>
---

#### **TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL**

##### **Artikel 28 - Naam**

De vereniging draagt de naam "**vereniging van mede-eigenaars Residentie OLYMPE te Knokke-Heist, Zeedijk 762**", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

### **Artikel 29 - Duur**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 30 - Zetel**

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

### **Artikel 31 – Doel - vermogen**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van bovenvermeld doel.

Onverminderd artikel 577/9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan 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.

## **TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING – ARTIKEL 577/6 BURGERLIJK WETBOEK**

### **Artikel 32 – Algemene vergadering / syndicus**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

### **Artikel 33 - De algemene vergadering - stemrecht**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de

beraadselingen 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.

### **Artikel 34 - Gewone en buitengewone algemene vergadering**

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

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

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

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

**De gewone algemene vergadering vindt jaarlijks plaats binnen een periode van 15 dagen te rekenen vanaf 1 november.**

### **Artikel 35 - De Bevoegdheid**

#### **§ 1. - Algemeen**

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen

#### **§ 2. - Jaarvergadering**

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- aanwijzing van een commissaris;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;

### **Artikel 36 - Plaats van de vergaderingen - Agenda**

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

reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

### **Artikel 37 – Bijeenroeping**

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel, bijvoorbeeld e-mail, te ontvangen.

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

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 1-1. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

### **Artikel 38 – De raad van mede-eigendom**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende **ten minste twintig kavels** met uitzondering van de kelders, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, 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.

Blijkens artikel 577-8 §8 bestaat er een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

De oprichting van een raad van mede-eigendom van een gebouw waarvoor dit wettelijk niet vereist is, vereist een meerderheid van drie/vierden zoals bepaald in artikel “42. Meerderheden”, hierna nader vermeld.

### **Artikel 39 – Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Het is aldus de taak van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

Er zal slechts één commissaris worden benoemd.

De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar.

Het mandaat zal zelf slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen. De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

De commissaris zal aansprakelijk kunnen gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering. Deze algemene vergadering beslist hem al dan niet kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van zijn opdracht, met

volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen in geval van tekortkoming van de syndicus.

#### **Artikel 40 - Wijze van stemmen – volmacht.**

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

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

#### **Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal

aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

## **Artikel 42 - Meerderheden**

### **§ 1. - Algemeen**

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

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

### **§ 2.- Verschillende meerderheden**

§ 1. De algemene vergadering beslist:

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

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

**In deze residentie zal mededinging verplicht zijn vanaf drieduizend vijfhonderd euro (€3.500), tenzij de algemene vergadering hierover anders zou beslissen.**

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

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

**2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:**

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

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

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

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

over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

§ 2. 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 mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, 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. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze

wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

### **Artikel 43 - Notulen**

§ 1. 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.

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

§ 3. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de twee hierboven aangehaalde paragrafen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Dit zal bij voorkeur per e-mail gebeuren tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd door de mede-eigenaars.

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

§ 4. 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.

### **Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering**

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

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

## **TITEL 3 - DE SYNDICUS**

### **Artikel 45 - Aanstelling**

De eerste syndicus wordt door de promotor aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

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

De benoeming door de algemene vergadering geschiedt bij volstreekte meerderheid.

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

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

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

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

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

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

Behoudens andersluidende bepalingen in het hoofdstuk III Mede-eigendom (omvattende de artikel 577-2 tot en met 577-14 BW) dient aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, worden geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 46 - Vergoeding**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

### **Artikel 47 - Bevoegdheid**

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

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

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

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

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

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

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

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

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten

van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies 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;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in

contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

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

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

#### **TITEL 4 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.**

##### **Artikel 48 - Rechtsvorderingen**

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

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

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

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de

algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

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

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

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

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

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

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

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

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 Burgerlijk Wetboek, wordt de

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

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 Burgerlijk Wetboek, 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.

#### **Artikel 49 - 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.

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

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

§ 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 via de internetsite of na afspraak.

§ 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 via de internetsite of na afspraak.

§ 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 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.

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.

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.

## **TITEL 5 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING**

### **Artikel 50 - Ontbinding**

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 51 - Benoeming vereffenaar(s)**

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

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

#### **Artikel 52 - Bevoegdheid**

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

#### **Artikel 53 - Afsluiting van de vereffening**

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

Deze akte bevat :

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 zoals hierboven voorgeschreven.

### **III. – REGLEMENT VAN ORDE**

#### **HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN**

#### **Artikel 54 - Algemeen**

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekkelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering.

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 zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, via de internetsite of na afspraak.

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, zoals hierboven uiteen gezet.

## **HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD**

### **Artikel 55 - Algemeen**

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden over het bedrag van opdrachten en contracten betreffende de gemeenschappelijke delen vanaf welke mededinging verplicht is; Aldus zal de syndicus een bestek dienen op te stellen en zullen er meerdere kostenstaten voor deze opdrachten en contracten aangevraagd dienen te worden.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

## **HOOFDSTUK 3 - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN**

### **Artikel 56 - Gemeenschappelijke delen**

Het is ten strengste verboden, in de gemeenschappelijke delen :

- kinderen te laten spelen
- met fietsen en autopetten enzovoorts te rijden
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevendende materialen met vrije vlam aan te steken
- bussen of tanks met benzine, olie of andere ontvlambare produkten te bergen, die brand zouden kunnen veroorzaken
- huishoudelijke werkjes, zoals bijvoorbeeld het uitkloppen van tapijten, uit te voeren of te laten uitvoeren

**Deze opmerkingen gelden tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.**

### **Artikel 57 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio - Internet**

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie, internet en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen uitsluitend aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

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

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparante en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparante en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

### **Artikel 58 - Publiciteit**

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw, behoudens hetgeen hierboven vermeld wordt.

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

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis

aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van aanhangbord (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze aanhangborden mogen echter niet permanent aangebracht worden en zullen na de overdracht onmiddellijk moeten verwijderd worden.

Er mag binnen de gevel van het gelijkvloers publiciteit (uithangbord) gevoerd worden en dit aldus enkel voor het handelsgelijkvloers.

### **Artikel 58 - Huisdieren - gedoogzaamheden**

In de appartementen wordt het houden van huisdieren (katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren houden) gedoogd in zoverre de medebewoners geen geur- of geluidshinder ondervinden. Het is vanzelfsprekend niet toegestaan dat huisdieren hun behoefte doen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noch in de eventuele privatieve tuinen.

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

### **Artikel 59 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid**

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

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

Geen enkel abnormaal lawaai mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties en deze

welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen en aan niet meer personen dan normaal voorzien. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of huuroverdracht. Onderverhuring van een gedeelte van een appartement zoals slaapkamers is ten strengste verboden.

#### **HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING**

##### **Artikel 60**

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.

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

#### **IV. – DIVERSE SLOTBEPALINGEN**

##### **Artikel 63 - Principe**

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 en volgens de plaatselijke gebruiken.

##### **Artikel 64 – Diverse bedingen**

1. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

2. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

##### **Artikel 65 - Woonstkeuze**

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hun alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze

statuten kunnen worden gezonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in huidige residentie. Tot uitvoering dezer kiest de comparant woonst in diens voormelde woonplaats of zetel.

#### **Artikel 66 - Vertaling**

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 67 – e-mailadres**

Elke mede-eigenaar dient zijn e-mailadres op te geven aan de syndicus, tenzij hij schriftelijk laat weten hier niet over te beschikken. In voorkomend geval kan de mede-eigenaar ook het e-mailadres opgeven van een derde bijvoorbeeld een familielid aan wie de verslagen van de algemene vergaderingen kunnen toegestuurd worden evenals de uitnodigingen.

### **WAARMERKING VAN DE IDENTITEIT KRACHTENS DE HYPOTHEEKWET EN ARTIKELEN 11 EN 12 VAN DE VENTÔSEWET.**

- a. De geassocieerde notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijs.
- b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet bevestigt de geassocieerde notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De partij bevestigt de juistheid van deze gegevens.

#### **Slotbepalingen**

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat. De gehele akte werd door mij geassocieerd notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De comparant verklaart een ontwerp van akte ontvangen te hebben, minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, maar verklaart dit als voldoende tijdig te aanzien.

#### **Recht op geschriften**

De instrumenterende geassocieerde notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting door ondergetekende geassocieerde notaris.

**Waarvan akte,**

Verleden te Knokke-Heist op het kantoor, datum als vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat heeft de comparant getekend met mij geassocieerd notaris.