

# **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

## **VAN DE RESIDENTIE**

### **"SABLON"**

Ondernemingsnummer : 0897.477.355

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d. .../02/2013

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris P. VAN HALTEREN op 11.07.1950;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris P. VAN HALTEREN op 24.03.1952;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

\* \* \*

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

\* \* \*

Ten jare NEGENTIENHONDERD VIJFTIG  
Op elf juli

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Pierre VAN HALTEREN, Notaris met standplaats te Brussel, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

Gemeente KNOKKE-HEIST (het Zoute)

Een eigendom met toebehoren en afhankelijkheden, tuin en boomgaard, gelegen te Knokke-aan-Zee (het Zoute), Elisabethlaan 22, genaamd "Sablon Hôtel", de hoek vormend van de Elisabethlaan met de Fochlaan, gekend ten kadaster volgens titel als tweede afdeling, sectie E, nummer 325A, palend of gepaald hebbende:

Ten Noorden aan de Fochlaan, ten Oostende aan de vennootschap onder firma Bernard Lévy Fils, ten Zuiden aan Mevrouw Achille Vanderdonckt, Rachel Capiau, André Bonehill-Gerekens, Eulalie Declercq en ten Westen aan de Elisabethlaan, met een oppervlakte volgens opmeting van tweeëndertig are negentig centiare.

Zoals voormeld goed afgebeeld wordt als lot twee, in het rood gekleurd op een plan met proces-verbaal van opmeting zoals opgemaakt door de Heer Albert Winssinger, landmeter te Brussel, Kloosterstraat,

op zesentwintig mei negentienhonderd vijftig, gehecht aan de oorspronkelijke akte.

- Dat zij de bedoeling hadden om voormeld gebouw her in te richten, zodat het samengesteld zou worden uit appartementen, studio's, onderscheiden kamers, kelders en garages, die kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars, ten titel van privaatieve en uitsluitende eigendom.

- Dat zij hiertoe plannen hadden laten opmaken door de Heer Maurice Denève, architect verblijvend te Westende, 11, Avenue des Aigles, en de Heer August Rayée, architect verblijvende te Oostende, Torhoutsesteenweg 35, namelijk vijf plannen met betrekking tot de omvorming van de kelder verdieping, het gelijkvloers, de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw.

Dat deze plannen goedgekeurd werden door de Gemeente Knokke-aan-Zee op zesentwintig mei negentienhonderd vijftig.

Dat deze plannen gehecht werden aan de oorspronkelijke basisakte, om er één geheel mee uit te maken.

- Dat zij de bedoeling hadden om dit nieuw appartementsgebouw onder het stelsel van de mede-eigendom te plaatsen, zoals thans voorzien door artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek;

Dat daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en dit behoudens de beperkingen hierna bepaald.

## STATUTEN

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- 4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

## **BASISAKTE**

De gemene delen, die in onverdeeldheid ten belope van een bepaalde fractie toebehoren aan de eigenaars van een privaatief deel, worden, voor het gemak van de berekening, verdeeld in tienduizendsten (1/10.000sten).

### **BESCHRIJVING VAN DE PLANNEN.**

#### I. Het plan van de KELDERVERDIEPING

Uit het plan van de kelderverdieping van het gebouw blijkt dat deze onderverdeeld is als volgt:

##### a) De gemene delen:

Een toegangstrap en toegangsgang tot de kelders 1 tot VI;  
Een lokaal voor de plaatsing van de elektriciteitstellers; een ander lokaal voor de plaatsing van de gastellers; een lokaal toegang verlenend tot de kelder genummerd XXX via het stooklokaal; vuilnislokaal.

De gang toegang verlenend tot de overige kelders en de woning van de huisbewaarder. De citerne. Een lokaal dienstig als stookruimte, met deur uitgevend op een binnenkoer.

Gang met de vuilnisschuiven van de appartementen 6 en 9.

Gang met de vuilnisschuiven van de appartementen.

Gang naar de kelder van het appartement 6.

Gemeenschappelijke W.C.

De woning van de huisbewaarder, omvattende: woonkamer, kamer, keuken, kelderberging, gang, debarras.  
Toegang tot de kelder via de tuin.

b) De privatieve delen:

1) Eénendertig kelders genummerd in Romeinse cijfers van **I tot en met XXXI**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
het lokaal bestemd als kelderberging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:  
respectievelijk de navolgende kwotiteiten in de gemene delen, waaronder de grond:

|   |    |
|---|----|
| - kelder nr. I: zeven/tienduizendsten           | 7  |
| - kelder nr. II: elf/tienduizendsten            | 11 |
| - kelder nr. III: twintig/tienduizendsten       | 20 |
| - kelder nr. IV: zeventien/tienduizendsten      | 17 |
| - kelder nr. V: zeven/tienduizendsten           | 7  |
| - kelder nr. VI: vier/tienduizendsten           | 4  |
| - kelder nr. VII: elf/tienduizendsten           | 11 |
| - kelder nr. VIII: elf/tienduizendsten          | 11 |
| - kelder nr. IX: zeventien/tienduizendsten      | 17 |
| - kelder nr. X: veertien/tienduizendsten        | 14 |
| - kelder nr. XI: veertien/tienduizendsten       | 14 |
| - kelder nr. XII: elf/tienduizendsten           | 11 |
| - kelder nr. XIII: elf/tienduizendsten          | 11 |
| - kelder nr. XIV: veertien/tienduizendsten      | 14 |
| - kelder nr. XV: veertien/tienduizendsten       | 14 |
| - kelder nr. XVI: veertien/tienduizendsten      | 14 |
| - kelder nr. XVII: éénentwintig/tienduizendsten | 21 |
| - kelder nr. XVIII: veertien/tienduizendsten    | 14 |
| - kelder nr. XIX: elf/tienduizendsten           | 11 |
| - kelder nr. XX: elf/tienduizendsten            | 11 |
| - kelder nr. XXI: eenentwintig/tienduizendsten  | 21 |
| - kelder nr. XXII: zeventien/tienduizendsten    | 17 |
| - kelder nr. XXIII: zeventien/tienduizendsten   | 17 |
| - kelder nr. XXIV: veertien/tienduizendsten     | 14 |
| - kelder nr. XXV: veertien/tienduizendsten      | 14 |
| - kelder nr. XXVI: veertien/tienduizendsten     | 14 |
| - kelder nr. XXVII: zeven/tienduizendsten       | 7  |
| - kelder nr. XXVIII: vier/tienduizendsten       | 4  |
| - kelder nr. XXIX: vier/tienduizendsten         | 4  |
| - kelder nr. XXX: veertien/tienduizendsten      | 14 |
| - kelder nr. XXXI: vier/tienduizendsten         | 4  |
| - kelder nr. XXXII: dertien/tienduizendsten     | 13 |

2) De **garage "a"**, in blauw gekleurd, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
twee lokalen, waarvan één uitgeeft op de tuin

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

vijfendertig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond

35

3) De **garage "b"**, in rood gekleurd, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
een lokaal uitgevend op de tuin

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vierenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de  
grond

74

4) De keuken van het appartement nr. 1, in rood gekleurd,  
omvattende een lokaal dienstig als keuken en een toegangstrap tot  
het gelijkvloers.

5) De keuken van het appartement nr. 2, in blauw gekleurd,  
omvattende een lokaal dienstig als keuken en een toegangstrap tot  
het gelijkvloers.

6) De koer van het appartement nr. 6 (in blauw gearceerd).

7) De koer van het appartement nr. 9 (in rood gearceerd).

## II. Plan van het GELIJKVLOERS

Dit plan toont het gelijkvloers, welk onderverdeeld is als  
volgt:

### a) De gemene delen:

Inkomhall - gang met beglaasde deur - vitrine aan  
weerszijden - toegangsgang tot de appartementen 1 en 2 - lokaal  
voor de plaatsing van tellers - de trap naar de verdiepingen - gang  
toegang verlenend tot de appartementen 3, 4, 5 en 6 en kamer 6.  
Diensttrap - liftschacht - via de tuin: toegang tot de kelders;  
toegang tot de woning van de huisbewaarder.

De area's van de appartementen 1, 2, 3, 4, 5 en 10.

### b) De privatieve delen:

Het **appartement nr. 1** (in rood gekleurd), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, gang, kamer met loggia, kamer, woonkamer,  
afzonderlijke W.C., en toegangstrap tot de keuken in de  
kelderverdieping, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd vijftig/tienduizendsten in de gemene  
delen, waaronder de grond.

385

Het **appartement nr. 2** (in geel gekleurd), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, kamer en woonkamer met loggia (deze twee kamers  
uitgevend op de Elisabethlaan), keuken, afzonderlijke W.C.,  
badkamer, vuilnishoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd vijftien/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond.

215

Het **appartement nr. 3** (in rood gekleurd), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, woonkamer met loggia - kamer, kamer met loggia  
(deze drie kamers uitgevend op de Fochlaan), gang, afzonderlijke  
W.C., badkamer, keuken, vuilnishoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd vierendertig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond. 334

Het **appartement nr. 4** (in geel gekleurd), omfattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
inkomhall, woonkamer, kamer met loggia, keuken, kamer,  
badkamer, afzonderlijke W.C., vuilnishoek.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd vijfennegentig/tienduizendsten in de gemene  
delen, waaronder de grond. 295

Het **appartement nr. 5** (in rood gekleurd), omfattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
inkomhall, kamer met loggia, keuken, woonkamer (deze drie  
kamers uitgevend op de Fochlaan, kamer uitgevend op de tuin,  
vestiaire, badkamer, afzonderlijke W.C., vuilnishoek.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd drieënvijftig/tienduizendsten in de gemene  
delen, waaronder de grond. 253

Het **appartement nr. 6** (in geel gekleurd), omfattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
inkomhall, woonkamer uitgevend op de tuin, badkamer,  
afzonderlijke W.C., keuken, twee kamers uitgevend op de koer,  
vuilnishoek, trap toegang gevend tot de lager gelegen koer.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd drieënzeventig/tienduizendsten in de gemene  
delen, waaronder de grond. 373

Het **appartement nr. 7** (in rood gekleurd), omfattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
toegangstrap langs de tuin, gang, hall, kamer, woonkamer,  
afzonderlijke W.C., keuken uitgevend op de koer, badkamer en kamer  
uitgevend op de koer.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vierhonderd vierendertig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond. 434

Het **appartement nr. 8** (in geel gekleurd), omfattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
toegangstrap langs de tuin, hall, keuken, woonkamer met  
loggia, badkamer, afzonderlijke W.C.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vierhonderd en tien /tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond. 410

Het **appartement nr. 9** (in rood gekleurd), omfattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, vestiaire, woonkamer met terras, kamer met drie  
ingemaakte kasten, gang, badkamer, keuken en kamer, afzonderlijke  
W.C., trap naar de lager gelegen koer.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vijfhonderd tweeëndertig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond. 532

Het **appartement nr. 10** (in geel gekleurd), omvattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, toegangstrap tot de keuken in de kelderverdieping,  
badkamer, woonkamer, afzonderlijke W.C.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd éénentachtig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond.

281

De **kamer "C"** (in rood gekleurd), omvattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
een kamer.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweeëntwintig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder  
de grond.

22

### III. Plan van de EERSTE VERDIEPING EN TUSSENVERDIEPING

Dit plan toont de eerste verdieping, welke onderverdeeld is  
als volgt:

#### a) De gemeenschappelijke delen:

trap naar de verdieping. Het lokaal voorbehouden voor de  
liftschacht en de koker van de vuilnisschuif. Diensttrap, gang die  
toegang verleent tot de appartementen 11 tot en met 16.  
Toegangshall tot appartement 19. Gang naar de appartementen 17 en  
18. Dienstlokaal met uitgietskak. De aera's van de appartementen 11,  
12, 13, 14 en 15. Trap naar de tweede verdieping, toegang verlenend  
tot de appartementen 27 en 28.

#### b) De privaatieve delen:

Het **appartement nr. 11** (in blauw gekleurd), omvattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, vuilnishoek, woonkamer, kamer, keuken, gang, kamer,  
badkamer, afzonderlijke W.C.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd zeventig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond.

370

Het **appartement nr. 12** (in rood gekleurd), omvattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met balkon en loggia. Twee kamers met  
balkon, keuken en vuilnishoek, badkamer en afzonderlijke W.C.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd en zes/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond.

306

Het **appartement nr. 13** (in blauw gekleurd), omvattende:  
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met balkon, kamer, keuken en vuilnishoek,  
badkamer, afzonderlijke W.C.  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond.

235



- Het **appartement nr. 14** (in geel gekleurd), omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met loggia, kamer met balkon, keuken en vuilnishoek, badkamer, afzonderlijke W.C.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd drieënvijftig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- 253
- Het **appartement nr. 15** (in blauw gekleurd), omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met loggia, keuken, kamer met balkon, badkamer, afzonderlijke W.C., vestiaire met vuilnishoek, kamer.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd dertig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- 330
- Het **appartement nr. 16** (in rood gekleurd), omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met balkon, vestiaire, badkamer, kamer, afzonderlijke W.C., keuken, gang, kamer.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd zesenzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- 366
- Het **appartement nr. 17** (in blauw gekleurd), omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall met ingemaakte kast, woonkamer met loggia, badkamer, afzonderlijke W.C., keuken met gang. Kamer, vuilnishoek, tweede kamer.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vierhonderd en twaalf/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- 412
- Het **appartement nr. 18** (in geel gekleurd), omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall met vuilnishoek, woonkamer met balkon en loggia, keuken, gang, twee kamers.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd vierenzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- 264
- Het **appartement nr. 19** (in rood gekleurd), omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met loggia, twee kamers met balkon, ingemaakte kast, afzonderlijke W.C., keuken en vuilnishoek, badkamer.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd éénenveertig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- 341
- De **kamer "D"** (in blauw gekleurd), tegenover het appartement nr. 13 gelegen, omvattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
een kamer uitgevend op de koer.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweeënzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder

de grond.

62

De **kamer "E"** (in geel gekleurd), tegenover het appartement nr. 14 gelegen, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
een kamer uitgevend op de koer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
achtenzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

68

#### IV. Plan van de TWEEDE VERDIEPING

Dit plan geeft de tweede verdieping van het gebouw, welke samengesteld is als volgt:

##### a) De gemene delen:

trappenzaal, gang toegang verlenend tot de appartementen 22 tot en met 26, liftschacht; diensttrap, trap en overloop naar de appartementen 27 en 28. Algemene vuilnisschuif. De aears van de appartementen 21, 22, 23, 24 en 25.

##### b) De privaatieve delen:

Het **appartement nr. 21** (in geel gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer, gang, kamer, badkamer, afzonderlijke W.C., keuken, kamer, vuilnishoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd achtenvijftig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

358

Het **appartement nr. 22** (in rood gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall met vuilnishoek, woonkamer met loggia, twee kamers, keuken, afzonderlijke W.C., badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd negennegentig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

299

Het **appartement nr. 23** (in blauw gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer, kamer, keuken met vuilnishoek, badkamer, afzonderlijke W.C.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

235

Het **appartement nr. 24** (in geel gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met loggia, keuken met vuilnishoek, badkamer, afzonderlijke W.C.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd drieënvijftig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

253

Het **appartement nr. 25** (in blauw gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall, woonkamer met loggia en balkon, keuken, kamer,  
badkamer, afzonderlijke W.C., vestiaire, lavabo, kamer,  
vuilnishoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd drieëntwintig/tienduizendsten in de gemene  
delen, waaronder de grond. 323

Het **appartement nr. 26** (in rood gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall en vuilnishoek, woonkamer, keuken, gang, kamer,  
afzonderlijke W.C., badkamer, kamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
driehonderd tweeënzestig/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond. 362

Het **appartement nr. 27** (in blauw gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall en vuilnishoek, woonkamer met loggia, badkamer,  
afzonderlijke W.C., keuken, twee kamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vierhonderd vijftien/tienduizendsten in de gemene delen,  
waaronder de grond. 415

Het **appartement nr. 28** (in geel gekleurd), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
hall en vuilnishoek, woonkamer met loggia, badkamer, keuken,  
kamer, gang, kamer, afzonderlijke W.C.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd viereenzestig/tienduizendsten in de gemene  
delen, waaronder de grond. 274

De **kamer "F"** (in blauw gekleurd), gelegen tegenover het  
appartement nr. 23, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
een kamer uitgevend op de koer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
zevenenzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder  
de grond. 67

De **kamer "G"** (in geel gekleurd), gelegen tegenover het  
appartement nr. 24, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:  
een kamer uitgevend op de koer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
drieënzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder  
de grond. 73

#### V. Plan van de DERDE VERDIEPING

Dit plan geeft de derde verdieping weer, welke als volgt  
onderverdeeld is:

a) Gemeenschappelijke delen:

toegangsgang tot de appartementen 29 en studio's 32, 33, 34 en de kamers H tot en met O. Trap, dienstberging. De aera's van de appartementen 29 en studio 32 en de kamers H, J, K, L.

b) Privatieve delen:

Het **appartement nr. 29** (in blauw gekleurd), omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, een woonkamer, keuken, een gang, twee kamers, badkamer, dubbele trap.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieënzestig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

63

De **studio nr. 32** (in blauw gekleurd), omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

drie kamers, waarvan de bestemming nog dient te worden bepaald.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

25

De **studio nr. 33** (in rood gekleurd), omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, woonkamer, slaapkamer, keuken, W.C. van twee meter op twee tegenover de studio, aan de andere kant van de gang.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieënveertig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

43

De **studio nr. 34** (in rood gekleurd), omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

drie kamers, waarvan de bestemming nog dient te worden bepaald, meer een W.C. in de gang tegenover de studio 33 en een lokaal, genaamd kast onder hellend plafond van de studio 34 tegenover de kamers J en I.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

éénveertig/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

41

De **kamer "N"** (in blauw gekleurd), omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een kamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twalf/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

12

De **kamer "O"** (in blauw gekleurd), omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een kamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twalf/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

12

De gang van het voorheen voorziene appartement nummer 31, omfattende:

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
drie/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond. 3

De **kast onder hellend plafond "S"** (in het rood gearceerd),  
omvattende:

In mede-eigendom en gedwongen overdeeldheid:  
Vijf/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond 5

De **kamer "H"** (in blauw gekleurd)

De **kamer "I"** (in rood gekleurd)

De **kamer "J"** (in blauw gekleurd)

De **kamer "K"** (in rood gekleurd)

De **kamer "L"** (in blauw gekleurd)

De **kamer "M"** (in rood gekleurd)

Omvattende elk in privaatieve en uitsluitende eigendom: een  
meidenkamer en in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk  
vijftien/tienduizendsten in de gemene delen, waaronder de grond. 90

Hetzij alles samen: tienduizend/tienduizendsten 10.000/10.000

#### VOORBEHOUD

De oorspronkelijk akte voorzag in een voorbehoud ten bate van de comparante / bouwpromotor om alle door haar nuttig geachte wijzigingen aan te brengen aan de plannen, ondermeer door meerdere appartementen samen te voegen tot één, om deze op te delen, te vergroten of te verkleinen ten nadele of ten voordele van een ander privaatief deel van het gebouw, om scheidswanden te verplaatsen om zo de inwendige verdeling van een appartement te wijzigen of de respectievelijke afmetingen van twee aanpalende appartementen.

Bij dergelijke wijzigingen diende het totaal aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, verbonden aan de aldus gewijzigde appartementen, gelijk te blijven.

[ *ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 03.07.1968:*

Het is de mede-eigenaars niet toegelaten hun privaatief op te splitsen in meerdere afzonderlijke privaatieven, behoudens voor wat betreft de privaatieven "kamers", niet aanpalend, de kelders en de garages, doch dit op uitdrukkelijke voorwaarde dat zij enkel en alleen kunnen vervreemd worden aan andere mede-eigenaars van de residentie "Sablon".

#### PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN - OMSCHRIJVING

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

In het algemeen vormt al hetgeen niet uitdrukkelijk als privaatief wordt omschreven, een gemeenschappelijk deel, zoals ondermeer: de constructies dienstig voor het onderbrengen van de motoren van de

liftten, de schoorstenen, de verluchtungskokers, de goten, afvoeren en waterputten, de platte daken dienstig als bedaking van het gebouw, de muren, funderingen en ondermeer gemetselde peiler voorzien op het plan van de kelderverdieping.

Vormen eveneens een gemeenschappelijk deel, de afhankelijkheden en toebehoren, de tuin, de scheidsmuren en de hagen.

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

#### Artikel 4.

Het gebouw omvat privatieve delen, waarvan elke eigenaar het uitsluitend en privaatief eigendomsrecht geniet, en gemene delen, waarvan de eigendom in onverdeeldheid toebehoort aan alle mede-eigenaars, elk ten belope van een aandeel bepaald in de basisakte.

De nummering van de appartementen, studio's en kamers, is deze zoals vastgelegd op de plannen.

Bij de verkoop van de appartementen of andere lokalen hierboven omschreven, kan de afbakening ervan nog gewijzigd worden, evenals de aanbedeling van de onverdeelde aandelen voorzien hierna

In de verkoopakten zal het privaatief goed aangeduid worden met zijn nummer en de aanduiding van de verdieping.

#### Artikel 5.

De uitsluitende eigendom van de privaatieve lokalen wordt aangevuld met een onverdeeld aandeel in de gemene delen, zonder dat er ooit de verdeling van kan gevorderd worden, deze gemene delen ten dienste zijnde gesteld van de privaatieve lokalen.

Over het geheel van de gemeenschappelijke grond, is het volledige gebouw gemene eigendom, omvattende ondermeer: de funderingen, de ruwbouw, de gevels, topgevels en zijgevels, balken, houten dakstructuur, dak, schoorstenen en kokers, inkomdeuren, de ramen van de trappenzaal en de gemeenschappelijke ruimten.

Aan de binnenkant zijn ondermeer gemeenschappelijk deel: de inkomhall, de vestibules en de gangen, de trappen en overlopen, de vuilnisschuif voor huishoudafval, de leidingen van water, gas en elektriciteit, van waar zij het gebouw binnenkomen tot aan de privaatieve aansluitingen, evenals de algemene tellers van het gebouw en de toestellen voor water, gas en elektriciteitsbediening in de gemene delen, behoudens deze die gehurd worden; de gemeenschappelijke riolering vanaf de aansluiting van de individuele afvoeren, de lokalen bestemd voor de huisvesting en dienst van de huisbewaarder.

In het algemeen, alle zaken en delen die overeenkomstig de wet en de niet met dit reglement tegenstrijdige gebruiken als gemeen deel worden aangezien en die niet tot het exclusief of particulier gebruik van één der mede-eigenaars is voorzien.

De mede-eigenaars kunnen hun aandeel in de gemene delen niet afstaan, ondermeer teneinde zich te onttrekken aan de betaling van de gemeenschappelijke lasten die ermee verband houden.

#### Artikel 6.

Voormelde gemene delen zullen toebehoren aan de kopers en hun rechthebbenden, in navolgende verhoudingen, die eveneens zullen

bepalend zijn voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, zoals uiteengezet in artikelen 69 en volgende van het reglement van mede-eigendom.

| <u>Appartementen</u>         |    | <u>10.000sten</u> |
|------------------------------|----|-------------------|
| <u>Gelijkvloers</u>          |    |                   |
| Appartement nr.              | 1  | 385               |
|                              | 2  | 215               |
|                              | 3  | 334               |
|                              | 4  | 295               |
|                              | 5  | 253               |
|                              | 6  | 373               |
|                              | 7  | 434               |
|                              | 8  | 410               |
|                              | 9  | 532               |
|                              | 10 | 281               |
|                              |    | -----             |
|                              |    | 3.512             |
| <br><u>Eerste verdieping</u> |    |                   |
| Appartement nr.              | 11 | 370               |
|                              | 12 | 306               |
|                              | 13 | 235               |
|                              | 14 | 253               |
|                              | 15 | 330               |
|                              | 16 | 366               |
|                              | 17 | 412               |
|                              | 18 | 264               |
|                              | 19 | 341               |
|                              |    | -----             |
|                              |    | 2.877             |
| <br><u>Tweede verdieping</u> |    |                   |
| Appartement nr.              | 21 | 358               |
|                              | 22 | 299               |
|                              | 23 | 235               |
|                              | 24 | 253               |
|                              | 25 | 323               |
|                              | 26 | 362               |
|                              | 27 | 415               |
|                              | 28 | 274               |
|                              |    | -----             |
|                              |    | 2.519             |
| <br><u>Derde verdieping</u>  |    |                   |
| Appartement nr.              | 29 | 63                |
| Studio nr.                   | 32 | 25                |
|                              | 33 | 43                |
|                              | 34 | 41                |
|                              |    | -----             |
|                              |    | 172               |

## Kamers

Gelijkvloers

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Eerste verdieping | C | 22    |
| Eerste verdieping | D | 62    |
| Tweede verdieping | E | 68    |
| Tweede verdieping | F | 67    |
| Derde verdieping  | G | 73    |
|                   | H | 15    |
|                   | I | 15    |
|                   | J | 15    |
|                   | K | 15    |
|                   | L | 15    |
|                   | M | 15    |
|                   | N | 12    |
|                   | O | 12    |
|                   |   | ----- |
|                   |   | 406   |

## Kelders

|                        |    |       |
|------------------------|----|-------|
| (kelderverdieping) nr. | 1  | 7     |
|                        | 2  | 11    |
|                        | 3  | 20    |
|                        | 4  | 17    |
|                        | 5  | 7     |
|                        | 6  | 4     |
|                        | 7  | 11    |
|                        | 8  | 11    |
|                        | 9  | 17    |
|                        | 10 | 14    |
|                        | 11 | 14    |
|                        | 12 | 11    |
|                        | 13 | 11    |
|                        | 14 | 14    |
|                        | 15 | 14    |
|                        | 16 | 14    |
|                        | 17 | 21    |
|                        | 18 | 14    |
|                        | 19 | 11    |
|                        | 20 | 11    |
|                        | 21 | 21    |
|                        | 22 | 17    |
|                        | 23 | 17    |
|                        | 24 | 14    |
|                        | 25 | 14    |
|                        | 26 | 14    |
|                        | 27 | 7     |
|                        | 28 | 4     |
|                        | 29 | 4     |
|                        | 30 | 14    |
|                        | 31 | 4     |
|                        | 32 | 13    |
|                        |    | ----- |
|                        |    | 397   |



|                       |   |     |
|-----------------------|---|-----|
| <b><u>Garages</u></b> | A | 35  |
|                       | B | 74  |
|                       |   | --- |
|                       |   | 109 |

**Op de derde verdieping**

|                        |  |     |
|------------------------|--|-----|
| Gang ex appartement 31 |  | 3   |
| Kast "S"               |  | 5   |
|                        |  | --- |
|                        |  | 8   |

De oorspronkelijke verschijner heeft zich het recht voorbehouden de aanbedeling van kwotiteiten aan elk van de private lokale nog te wijzigen, zonder het totaal van 10.000/10.000sten evenwel te kunnen vermeerderen of verminderen, en zonder afbreuk te doen aan de reeds gerealiseerde verkopen.

**Artikel 9.**

Elk privaat omvat de samenstellende delen van het appartement of ander lokaal, en de private afhankelijkheden die eraan verbonden zijn, met uitzondering van de gemene delen.

Zij omvatten ondermeer:

De plankenvloer of parket of vloerbekleding, met hun draagstructuur, de binnenmuren met de deuren, de muurgemeenschap van de muren die appartementen of de private lokale en hun private afhankelijkheden onderling scheiden, de ramen met hun rolluiken en luiken en borstweringen, de deuren uitgevend op de overlopen, de balkons.

Alle inwendige leidingen van de appartementen of andere private lokale, de particuliere sanitaire installaties, de bepleistering van het plafond met zijn versieringen.

Deze opsomming is ten titel van voorbeeld en geldt niet als beperkend.

Samengevat: de private eigendom omvat alle wat zich binnen de appartementen of overige private lokale bevindt, of die ten uitsluitende dienste van de eigenaars of bewoners ervan staan, ook indien deze zich bevinden buiten deze lokale, maar ten uitsluitende dienste staan van deze gezegde lokale (voorbeeld: particuliere meters, particuliere leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enz.).

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

#### Rechtspersoonlijkheid – Naam – Doel - Hoedanigheid.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie SABLON**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

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

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

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

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Ontbinding en vereffening van de vereniging.

§ 1. 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 belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

§ 2. 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.

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

§ 4. 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.

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

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van 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.

§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 5.

### Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlenner 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 ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

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

## **RECHTEN EN PLICHTEN OP DE GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN**

### Artikel 7.

De gemene delen kunnen nimmer vervreemd worden, bezwaard worden met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan samen met de appartementen of privatieve lokalen, waarvan zij een afhankelijkheid vormen en dit ten belope van de aan elk van deze onderdelen aanbedeelde kwotiteiten.

### Artikel 8.

De hypotheek of elk zakelijk recht gevestigd op een appartement of ander privaat lokaal, bezwaart van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat ervan afhangt.

### Artikel 9. [ verplaatst naar deel basisakte ]

### Artikel 44.

De appartementen kunnen enkel bestemd worden voor residentiële bewoning. Er mag in de appartementen en hun afhankelijkheden geen enkele handel uitgebaat worden.

Het is echter wel toegelaten er zich te vestigen ter uitzondering van een vrij beroep, met uitzondering van tandartsen, geneesheren gespecialiseerd in besmettelijke ziekten en geneesheren radiologen. In de uitoefening van hun beroep, zullen deze geneesheren toezien om de overige mede-eigenaars en bewoners niet te hinderen door uitstoot van goederen of andere.

De syndicus kan steeds de nodige veiligheids- of beschermingsmaatregelen nemen ten overstaan van de mede-eigenaars of de beoefenaars van een vrij beroep, die hij nuttig acht in het belang van de gemeenschap.

Er mogen in de appartementen en hun afhankelijkheden geen lessen in dans, schermen, turnen of andere gegeven worden, waardoor de mede-eigenaars zouden kunnen gestoord worden. Deze lokalen kunnen evenmin aangewend worden als vergaderruimte, ziekenhuis of politiek kantoor; in één woord: zij mogen niet aangewend worden voor bijeenkomsten die geluidsoverlast meebrengen of gevaarlijk kunnen zijn.

Er mogen geen openbare verkopen van meubelen of andere zaken georganiseerd worden, noch in of voor de gebouwen, zelfs niet na overlijden of bij beslissing van de rechtbank.

Artikel 45 (vervalt).

Artikel 46.

Het is verboden om, behoudens met toelating van de algemene vergadering, publiciteit aan te brengen op het gebouw, om aanplakkingen aan te brengen op de ramen en balkons, op de deuren en buitenmuren of in de trappenzalen, vestibules en gemeenschappelijke doorgangen.

Het is toegelaten op de inkomdeur van het appartement of ander privaat lokaal een plaat aan te brengen, volgens het model goedgekeurd door de ~~syndicus~~ algemene vergadering, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

In de loge van de huisbewaarder zal een bord voorzien worden met de namen van de bewoners, de vermelding van de verdieping en het nummer van het appartement dat zij betrekken.

Er zijn geen brievenbussen voorzien. De correspondentie en pakjes worden overhandigd aan de huisbewaarder, die zich belast met de verdeling ervan onder zijn verantwoordelijkheid.

Artikel 47.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen.

De bewoners dienen er op toe te zien dat er in hun kelders of elders geen goederen of etenswaren in staat van ontbinding opgestapeld worden.

De garages kunnen geen enkele andere bestemming krijgen dan deze waartoe zij voorzien zijn. Zij dienen voorzien te worden van een brandblusser, waarvan het model aanvaard is door de syndicus van het gebouw en die in goede staat van werking is.

~~De bepalingen van dit artikel kunnen enkel met eenparigheid van stemmen door de algemene vergadering gewijzigd worden.~~

Artikel 48.

Ieder der mede-eigenaars heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaat eigendom, binnen de perken bepaald door de wet en onderhavig reglement van mede-eigendom, op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten dat de sterkte, de stabiliteit of de veiligheid van het gebouw in gevaar zou brengen.

De mede-eigenaars mogen, zelfs niet binnen in hun privaat lokale, geen enkele wijziging aanbrengen aan de gemene delen, zonder toelating hiertoe van de algemene vergadering, beslissend met een drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien er sprake is van het doorboren van steunmuren, scheidingsmuren of van wijzigingen aan de ruwbouw, kunnen deze werken enkel uitgevoerd worden mits het akkoord van de algemene vergadering, beslissend met de ~~algemeenheid~~ drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In elk geval dienen te worden uitgevoerd te worden met het akkoord en onder toezicht van een architect, stabiliteitsingenieur of, bij gebreke aan deze, aan eender welke andere technicus aangeduid door de algemene vergadering.

Elke mede-eigenaar mag op eigen kosten de inwendige verdeling zijner privatieve lokalen, met ingebrip van de afhankelijkheden, naar goeddunken veranderen. Elke bestemmingswijziging van een lokaal (zoals bijvoorbeeld de omvorming van een kelder tot een woonruimte) veronderstelt het akkoord van de algemene vergadering. Deze werken zullen bovendien desgevallend moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Zij dienen op voorhand goedgekeurd te worden door de architect hiertoe aangesteld door de algemene vergadering en moeten uitgevoerd worden onder diens toezicht. De eigenaar op wiens initiatief deze werken uitgevoerd worden draagt de verantwoordelijkheid voor eventuele inzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die er zouden kunnen uit voortspuiten ten nadele van de gemene delen of de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Met uitzondering van voorgaande gevallen, staat het elke mede-eigenaar vrij om in zijn privatieve lokalen, op eigen risico en verantwoordelijkheid, alle werken uit te voeren die zij nuttig achten, voor zover zij niet van aard zijn om de onmiddellijke naburen of de overige mede-eigenaars te ontgrieven of om de stevigheid, de gezondheid of de veiligheid van het gebouw in het gedrang te brengen.

Alle werken, andere dan loutere decoratie (schilderwerken, behang, het plaatsen van lichte wanden) of de vervanging van bestaande interne elementen (sanitair, ingemaakte kasten) zijn onderworpen aan de voorafgaande mededeling ervan aan de syndicus, met opgave van een gedetailleerde en volledige lijst van de voorziene werken. Worden hiermee ondermeer bedoeld: de grote renovatiewerken, het voorzien van luchttoevoeren of rookafvoeren, evenals de aansluiting van nieuwe huishoudelijk toestellen (wasmachine of afwasmachine) op de bestaande afvoeren. De syndicus zal, op basis van de voorafgaande mededeling, nagaan binnen een termijn van vijftien dagen, of de voorziene werken al dan niet de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering vereist of de tussenkomst van een architect of van een technisch raadsman, aangesteld door de mede-eigendom. Hij zal vervolgens met de eigenaar de praktische uitvoeringsmodaliteiten (werkuren, bescherming te voorzien in de gemene delen, afvoer van afval, enz.) overeenkomen, indien noodzakelijk. Deze afspraken zullen schriftelijk bevestigd worden in een overeenkomst voorafgaandelijk aan de aanvang der werken.

In alle gevallen zullen de erelonen verschuldigd aan de architect, ingenieur of technisch raadsman aangesteld door de mede-eigendom, ten laste zijn van de mede-eigenaars of mede-eigenaars op wiens initiatief de werken worden uitgevoerd. De door de algemene vergadering gegeven toelating, houdt geen verzaking in aan de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar of mede-eigenaars op wiens initiatief de werken worden uitgevoerd voor rechtstreekse of onrechtstreekse, voorzienbare of onvoorzienbare schade die er zou kunnen uit voortvloeien, zowel aan de privatieve als aan de gemene delen.

#### Artikel 49.

Met uitzondering van deze werken welke kunnen beslist worden door de syndicus, kunnen wijzigingen of verbouwwerken aan de

gemeenschappelijke delen enkel kunnen uitgevoerd worden als zij bekrachtigd worden door de algemene vergadering en onder toezicht van architect van het gebouw. De eventueel erelonen aan deze laatste verschuldigd, vallen ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

#### Artikel 50.

Niets wat de stijl en het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs voor wat privaatieve delen zichtbaar van buitenuit of van binnenuit het gebouw, mag gewijzigd worden dan met toelating van de algemene vergadering.

Dit geldt ondermeer voor de inkomdeuren van de appartementen en andere particuliere lokalen, de ramen, de borstweringen van de balkons, de rolluiken, de luiken en alle overige delen zichtbaar van op straat en van binnenin het gebouw en al hetgeen zich buiten de appartementen en privaatieve lokalen bevindt en betrekking heeft op de harmonie en uniformiteit van het gebouw, zelfs voor wat betreft het schilderwerk buiten.

#### Artikel 51.

De eigenaars van de appartementen dienen de ramen aan de voorgevel verplichtend te voorzien van overgordijnen, volgens het model aangenomen door de ~~syndicus~~ algemene vergadering.

#### Artikel 52.

De mede-eigenaars kunnen private draadloze telefoonposten voorzien, waarvan zij gebruik dienen te maken zonder de overige bewoners te hinderen; de algemene vergadering kan bij ~~gewone~~ drie/vierde meerderheid van stemmen, een huishoudelijk reglement desbetreffend uitvaardigen.

De aansluiting op telefoon kan gebeuren in de appartementen of privaatieve lokalen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. De bel dien dermate te worden afgesteld, dat zij de overige bewoners of burens niet hindert.

De bekabeling en toegang tot de telefoon kan in elk geval niet gebeuren op de gevel van het gebouw.

#### Artikel 53.

Elke mede-eigenaar kan toelating bekomen van de algemene vergadering om in de gemene muren openingen te maken, teneinde verschillende appartementen of particuliere lokalen waarvan hij eigenaar is, met elkaar te verbinden; dit op voorwaarde dat de kokers niet geraakt worden en dat de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang komt. De algemene vergadering kan aan de toelating hiertoe bijzondere voorwaarden koppelen.

#### Artikel 54.

Indien een lift voorzien is, zal het gebruik ervan geregeld worden door de algemene vergadering, beslissend met ~~gewone~~ drie/vierde

meerderheid van de stemmen, die hieromtrent aldus een bijzonder reglement kan uitvaardigen.

De reglementen opgehangen in de lift, zijn verplichtend voor al diegenen die er gebruik van maken.

De lift mag niet gebruikt worden voor verhuizingen, verbouwwerken, vervoer van meubelen en - in het algemeen - voor alle zware of omvangrijke zaken (vuilniszakken, kisten, enz.).

Niet begeleide kinderen mogen geen gebruik maken van de lift.

De toegang tot de machinekamer van de lift is verbonden voor iedereen, met uitzondering van de personen die belast zijn met het onderhoud en herstel ervan en van de syndicus, maar dit op zijn eigen verantwoordelijkheid en mits absolute noodzakelijkheid.

## **BEHEER VAN DE MEDE-EIGENDOM**

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Zij doet beroep op een syndicus, die belast wordt met uitvoering van haar beslissingen, en met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

### **(a) De Algemene Vergadering:**

#### Artikel 10.

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

#### Artikel 11.

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle gerechtigden tegenwoordig zijn of minstens regelmatig werden opgeroepen.

#### De gewone en de buitengewone algemene vergadering

#### Artikel 12.

De statutaire algemene vergadering heeft ambthalf plaats ieder jaar op de dag, uur en plaats vastgesteld door de ~~laatste algemene vergadering~~ syndicus in de oproepingsbrief en dit telkens in de laatste vijftien dagen van de maand februari.

Behoudens deze verplichting vergadering, kan ook een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen worden, indien noodzakelijk, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen ~~hetzij door de beheerraad, hetzij door ten minste vijf mede-eigenaars van het gebouw.~~



Onverminderd het voorgaande, houdt de syndicus eveneens 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.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatst 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.

### Bijeenroepingen

#### Artikel 13.

De oproepingen geschieden minstens vijftien dagen en ten hoogste eenentwintig dagen op voorhand, bij een ter post aangetekend schrijven ~~of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat~~ tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. 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, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 15 van huidig reglement.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Van voormelde minimumtermijn voor de oproeping kan afgeweken worden in hoogdringende gevallen.

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was (art. 19), mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, dit na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, op dezelfde wijze, door dezelfde personen en met dezelfde dagorde.

#### Artikel 14.

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.

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde.

Alle punten op de dagorde dienen klaar en duidelijk vermeld en deze dagorde dient opgenomen te worden in de oproepingsbrief.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom heeft ontvangen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

~~Indien de dagorde voorziet in de goedkeuring van de afrekening, dient deze bij de oproeping te worden gevoegd.~~

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

Onder "varia" kunnen alle nuttige kwesties besproken worden, doch hierover kan geen enkele geldige beslissing genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met een stemming over de kwestie.

~~Elke mede-eigenaar heeft het recht te vragen om agendapunten in te schrijven op de dagorde van de eerstvolgende algemene vergadering; deze vraag dient tijdig schriftelijk te worden gericht aan de beheerraad, opdat zij zou kunnen worden opgenomen in de dagorde gevoegd bij de oproeping.~~

### Lidmaatschap

#### Artikel 15.

Alle mede-eigenaars vormen de algemene vergadering.

~~De mede-eigenaars kunnen een lasthebber aanduiden om hen op de vergadering te vervangen; de lastgeving dient schriftelijk te zijn en uitdrukkelijk vermelden indien deze algemeen is, dan wel enkel betrekking heeft op de beslissingen met betrekking tot bepaalde punten op de dagorde vermeld.~~

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

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

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

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.

~~Ingeval een deel van het gebouw aan verscheidende rechthebbenden zou toebehoren (mede-eigenaars, naakte eigenaars en vruchtgebruikers) zal een oproeping verstuurd worden aan elk van de betrokkenen die zich tijdig kenbaar hebben gemaakt aan de beheerraad; bij gebreke aan dergelijke melding, zal de oproeping rechtsgeldig gebeuren aan het adres van de laatst gekende eigenaar. Op de algemene vergaderingen heeft slechts één van de onverdeelde betrokkenen, aangeduid door een meerderheid van de rechthebbenden, stemrecht.~~

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 beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

## Het Bureau

### Artikel 16.

~~De vergadering wordt voorgezeten door één van de mede-eigenaars leden van de beheerraad, voorzien onder artikel 29, verkozen tot voorzitter.~~

### Artikel 17.

~~Indien geen leden van de beheerraad aanwezig zijn, zal de vergadering voorgezeten worden door één van de eigenaars die haar hebben bijeengeroepen.~~

De voorzitter vormt samen met de secretaris het Bureau. Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

### Artikel 18.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden voor elke vergadering; deze wordt ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars en door de volmachtdraggers.

## Beslissingen

### Artikel 19.

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

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.

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 20.

~~De beslissingen met betrekking tot het zakelijk statuut vereisen unanimititeit van de 10.000 stemmen van het geheel van de mede eigendom. Hetzelfde geldt voor wat betreft de verdeelwijze van de algemene kosten.~~

§ 1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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.

§ 2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimititeit van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

§ 3. De algemene vergadering beslist evenwel:

1° bij meerderheid van **drie/vierden** van de uitgebrachte stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de samenstelling van en de werkwijze in de raad van mede-eigendom;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de eventuele oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° met **eenparigheid** van stemmen **van alle mede-eigenaars**:

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.  
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.
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 21.

~~Alle overige beslissingen worden geldig genomen met een drie vierde meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.~~

Artikel 22.

~~Nochtans zullen de beslissingen met betrekking tot het genot der gemene delen (reglement inwendige orde) slechts een gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen vereisen.~~

### Artikel 23.

~~Opdat de beslissingen geldig zouden genomen zijn, moet de vergadering als aanwezig of vertegenwoordigd ten minste drie vierde van de stemmen vertegenwoordigen. Indien de vergadering niet voldoet aan deze voorwaarde, moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden zoals voorzien onder artikel 13. Deze vergadering zal geldig beslissen, welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moge zijn.~~

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

Indien dit quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering 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 24.

Alle beslissingen geldig genomen verbinden alle mede-eigenaars.

### Artikel 25.

~~Deze beslissingen worden aangezegd aan de afwezigen op de vergadering door aangetekende verzending van het proces verbaal binnen de maand na de vergadering. Worden enkel als afwezig aanzien, de mede-eigenaars die zich niet hebben laten vertegenwoordigen.~~

~~De aanwezigen of diegene die vertegenwoordigd werden, ontvangen het proces verbaal binnen eenzelfde termijn, doch per gewone post.~~

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

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

### Machten

### Artikel 26.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden voor al hetgeen de mede-eigendom aanbelangt. Het is enkel aan haar dat de ~~beheerraad~~ syndicus aan wie zij haar beheersbevoegdheid delegeert (zie

art. 29 e.v.), jaarlijks verantwoording verschuldigd is betreffende de rekeningen.

Zij verkiest bovendien de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom en de syndicus.

Zij bepaalt de vergoeding van de syndicus.

Zij vaardigt een reglement van inwendige orde uit.

Zij beslist over elke rechtsvordering, ~~behalve deze betreffende arbeidsrechtelijke geschillen tegen het aangesteld personeel, voor dewelke de beheerraad onherroepelijk volmacht heeft vanwege de mede-eigenaars.~~

Zij bepaalt de jaarlijkse provisie voor de werking van mede-eigendom en de betalingsmodaliteiten (art. 34).

Zij bepaalt het bedrag van de jaarlijkse bijdrage in het reservefonds, met oog op buitengewone uitgaven (art. 34).

Zij beslist desgevallend over een buitengewoon budget, indien de ~~beheerraad~~ syndicus dit voorstelt.

Zij stelt ~~desgevallend~~ een commissaris van de rekeningen aan.

~~Zij legt de plaats, datum en uur van de eerstvolgende algemene vergadering vast.~~

#### Artikel 27.

De beheersrekening van de ~~beheerraad~~ syndicus worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gewone algemene vergadering, met het verslag van de commissaris van de rekeningen ~~indien deze werd aangesteld door de vergadering.~~

#### Artikel 28.

Deze rekeningen dienen in de vorm van een boekhoudkundige jaarrekening te worden voorgelegd, en alle tegoeden (beschikbaar of nog verschuldigd) vermelden, met melding van de instellingen waar zij gedeponereerd werden. Geen enkele verrichting mag via kas gebeuren; indien er ontvangsten in contanten gebeuren, zullen deze zodra mogelijk op rekening gestort worden; uitgaven in contanten door de syndicus zullen hem terugbetaald worden via de bank. Er is een afzonderlijke balans voorzien voor de beheerrekening, de afschrijvingen en voorzieningen, de terug te vorderen bedragen, de afrekening van de verwarming, enz.

### **(b) De syndicus**

#### Benoeming

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

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.

## Publicatie

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.

## Ontslag – voorlopige syndicus

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.

De syndicus die ontslag wenst te nemen, dient hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met als agendapunten zijn ontslag en de beslissing tot aanstelling van een nieuwe syndicus. Tot op datum dat dit ontslag aangeboden kan worden aan een geldig samengestelde algemene vergadering blijft de syndicus in functie. De algemene vergadering kan het ontslag van de syndicus niet weigeren.

## Opdracht van de syndicus – takenpakket

### Artikel 30.

De ~~beheerraad~~ syndicus heeft, als lasthebber van de algemene vergadering, alle bevoegdheden die aan deze zijn voorbehouden, met uitzondering van deze voorzien onder artikel 26 die aan haarzelf zijn voorbehouden.

~~Ondermeer benoemt en ontslaat hij de syndicus en de huisbewaarder.~~

Hij ziet toe op de uitvoering van alle beslissingen genomen door de algemene vergadering.

### Artikel 31.

Houder van de rekeningen van het gebouw in onverdeeldheid, heeft hij tot taak de uitgaven onder de mede-eigenaars te verdelen volgens de bepalingen voorzien onder Hoofdstuk V; hiertoe zendt hij aan elke mede-eigenaar een trimestrieel overzicht van de uitgaven en een individuele afrekening met vermelding van de desgevallend de door elk van hen te verrichten betalingen. Deze afrekening vermeldt bovendien het saldo van de algemene rekeningen en legt een datum vast waarop de syndicus zich ter beschikking van de mede-eigenaars houdt die desgevallend inzage wensen te bekomen van de verantwoordingsstukken.

Indien tijdens een boekhoudkundige periode twee of meerdere mede-eigenaars elkaar opvolgen, zullen de uitgaven per maand verdeeld

worden, zonder verdere verrekening. De maand wordt aangerekend aan diegene die hem begonnen zijn.

Ongeacht voormelde of eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;

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

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

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een



aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

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

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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.

#### Artikel 32.

De ~~beheerraad~~ syndicus duidt ingeval van noodzaak de architect, deskundige, advocaat of specialist aan, op wie hij meent beroep te doen voor het goede beheer van de mede-eigendom.

#### Artikel 33.

Hij vertegenwoordigt de onverdeeltheid in de procedures die beslist werden door de algemene vergadering.

#### Artikel 34 (vervalt).

#### Artikel 35 (vervalt).

### **(c) Controle organen van de mede-eigendom :**

#### Artikel 29. De raad van mede-eigendom:

De beheerraad raad van mede-eigendom telt vijf leden, welke verkozen worden onder de mede-eigenaars.

Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De leden worden verkozen met een mandaat voor twee jaar. De raad is telkens ten belope van vier vijfde herkiesbaar. Elk uittredend lid is herkiesbaar. Ingeval van vacature wordt deze ingevuld door een plaatsvervangend lid, tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

De overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

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

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

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

#### De commissaris van de rekeningen:

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

### DE DIENSTEN VAN DE HUISBEWAARDER

#### Artikel 40.

Een huisbewaarder wordt aangesteld ten dienste van het gebouw.

Hij wordt aangesteld en ontslaan door de syndicus, na beslissing hiertoe van de algemene vergadering, en ontvangt zijn bevelen enkel van deze; de syndicus zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan, indien hiertoe beslist wordt door de algemene vergadering, ondermeer in geval van herhaalde grove tekortkomingen in de uitvoering van zijn taken, ongewettigde afwezigheid, enz.

De opmerkingen of klachten met betrekking tot de huisbewaarder dienen overgemaakt te worden aan de syndicus, die alleen de opmerkingen of klachten zal overmaken.

De vergoeding van de huisbewaarder, evenals andere details met betrekking tot diens werkzaamheden, zullen het voorwerp uitmaken van een schriftelijke overeenkomst.

De huisbewaarder wordt per maand tewerkgesteld en betaald. Hij kan slechts aangeworven worden op voorwaarde dat hij door de syndicus kan ontslaan worden ~~met een opzeggingstermijn van één maand bij aangetekend schrijven, of ten minste~~ met naleving van de wettelijke

opzeggingstermijn. Hij kan enkel verzaken aan zijn werkzaamheden dan door de syndicus hiervan te verwittigen in dezelfde vormen en voorwaarden.

#### Artikel 41.

De dienst van de huisbewaarder omvat al hetgeen gebruikelijk is in goed onderhouden gebouwen. Hij dient aldus ondermeer:

1. hij is gehouden de gemene delen zuiver te houden, ondermeer de inkomhall, de trappen en trappenzalen, de gangen, de overlopen, de inkomdeuren, de toiletten en bergingen voor gemeenschappelijk gebruik, de beglazing, de grasperken, de hagen, de tuinen en alle overige gemene delen.

2. hij dient dagelijks, voor 9 uur 's ochtends, de individuele vuilniszakken weg te halen van de hiertoe voorziene plaats ~~aan de ingang van elk appartement~~, om deze terug te plaatsen nadat hij ze geledigd heeft in de gemeenschappelijke vuilniszakken. Op de daartoe vastgestelde dagen zal hij huisvuil buiten zetten om opgehaald te worden door de gemeentediensten.

3. hij ontvangt pakjes en boodschappen bestemd voor de betrekkers van het gebouw en houdt ze ter hunner beschikking.

4. hij zorgt voor de sluiting van de algemene inkomdeur vanaf het uur bepaald door de syndicus; elke mede-eigenaar beschikt over een sleutel van deze deur.

5. De te koop of te huur gestelde appartementen of lokalen laten bezoeken.

6. Hij houdt toezicht op het binnen en buitengaan. Hij zal elk verdacht persoon de toegang tot het gebouw ontzeggen; hetzelfde voor leurders, ambulante handelaars en handelsreizigers.

7. Het stallen van fietsen, kinderwagens en andere verbieden op andere plaatsen dan in de daartoe desgevallend voorziene lokalen.

8. De verlichting en desgevallend verwarming in de inkomhall, de overlopen en trappen, gangen en andere gemene delen verzekeren, overeenkomstig de instructies van de syndicus.

9. Alle voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming tegen vorst en andere ongevallen, van de tellers, afvoeren en andere gemeenschappelijke installaties, waarvan het onderhoud en toezicht hem toekomen.

10. Ingeval van het afsluiten van de watertellers, de bewoners van het gebouw ten minste een half uur vooraf hiervan te verwittigen, behoudens ingeval van overmacht.

11. De sleutels van de gemeenschappelijke plaatsen bijhouden.

12. En in het algemeen voert hij uit wat de syndicus hem opdraagt in het belang van de gemene delen.

13. Hij dient de syndicus onverwijld in te lichten indien een ongeval zich zou voordoen, welk het gebouw kan schaden, en van alle beschadigingen of incidenten waarvan hij kennis kan hebben, zodat onmiddellijk de passende maatregelen kunnen getroffen worden.

#### Artikel 42.

De huisbewaarder zal zijn taak uitvoeren met respect voor alle mede-eigenaars.

Hij mag de loge op de normale diensturen niet onbewaakt achterlaten, teneinde steeds onmiddellijk de eventuele telefonische

oproepen vanuit de appartementen te kunnen beantwoorden, of de overige oproepen. De normale diensturen worden door de syndicus bepaald.

De huisbewaarder mag zich niet laten vervangen, zelfs niet tijdens zijn vakantieperiodes, indien zijn vervanger niet eerst voorgesteld wordt aan en goedgekeurd wordt door de syndicus. De vergoeding te betalen aan de vervanger, wordt bepaald door de syndicus.

De huisbewaarder zal gehuisvest worden, met verlichting en verwarming, in de lokalen hiertoe voorzien en die gemene delen uitmaken.

De uitgaven gedaan ten behoeve van het onderhoud van het gebouw, zoals de aankoop van borstels en andere, kunnen slechts gebeuren na akkoord van de syndicus en zullen onmiddellijk worden terugbetaald op vertoon van de factuur van kwijting voorzien.

Alle lasten voortvloeiend uit de aanwezigheid van de huisbewaarder en zijn eventuele helpers voor de dienst van het gebouw, maken deel uit van de gemene lasten en worden als dusdanig verdeeld.

#### Artikel 43.

Het is de huisbewaarder stellig verboden, op straffe van ontslag, om andere werken uit te voeren dan deze ten dienste van het gebouw in zijn geheel, zoals hierboven uiteengezet.

De huisbewaarder mag zich niet inhouden met de huishoudelijk werk bij de bewoners, noch werken uitvoeren in privaatieve delen.

De eventuele echtgeno(o)t(e) van de huisbewaarder mag in het gebouw geen enkel beroep of ambacht uitoefenen, andere dan ten dienste van het gebouw, maar het is hem toegelaten werken uit te voeren voor de mede-eigenaars, als tewerkgestelde.

De syndicus beslist of de huisbewaarder kan worden bijgestaan door één of meerdere helpers voor de uitvoering van zijn dienst en over de voorwaarden hieromtrent.

### **FINANCIEEL BEHEER**

#### Artikel 36.

Elke mede-eigenaar betaalt op rekening van de ~~onverdeeldheid~~ vereniging van mede-eigenaars een provisie, in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen, op basis van het bedrag vastgelegd door de gewone algemene vergadering voor de gewone beheerskosten.

Elke mede-eigenaar zal bijkomend een jaarlijkse bijdrage betalen in het reservefonds, dit eveneens in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen, en zoals bepaald door de gewone algemene vergadering. Dit reservefonds, dienstig als afschrijving voor de grote investeringen waarvan het nut zich spreidt over meerdere jaren, is niet terugvorderbaar.

~~Bij vervreemding gaan de provisie van rechtswege over op de nieuwe eigenaar. Het komt dan ook aan de verkoper toe om rekening te houden met voormelde bepalingen bij het vastleggen van de verkoopprijs.~~

De mede-eigenaar die in gebreke blijft zijn provisie of elk ander bedrag verschuldigd aan de mede-eigendom te voldoen binnen de dertig dagen na verzending van een aangetekende herinnering, zal een bijkomende schadevergoeding wegens vertraging verschuldigd zijn ~~ten belope van 100 frank per dag~~ waarvan het bedrag bij tijd en wijl zal bepaald worden door de

algemene vergadering. Deze bepaling is essentieel en strikt van toepassing, overeenkomstig artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, onverminderd overige schadevergoedingen en intresten.

Deze vergoedingen worden geboekt als baten op de beheersrekening van het trimester waarin zij betaald worden.

## VERDELING VAN DE LASTEN

### Artikel 69.

Al de gemene lasten van onderhoud en herstellingen der gemene delen in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene behoeften, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun aandelen in de gemene zaken.

Indien een mede-eigenaar de lasten zou vermeederen door zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen instaan voor deze vermeederen.

### Artikel 70.

De gemene lasten omvatten ondermeer:

- De belastingen, bijdragen en taksen, onder welkdanige benaming, waaraan alle gemene zaken of delen van het gebouw onderworpen worden, onder voorbehoud van wat uiteengezet wordt onder artikel 73.
- Het onderhoud van de gemene delen en ondermeer de steunmuren, de inkomhallen, de trappen, de gangen, het dak en de goten.
- De verlichting en verwarming van de gemene delen.
- De kost voor abonnement en gebruik van de gemeenschappelijke telefoon.
- De kosten van de tellers voor gemeenschappelijk gebruik.
- Verwarming en verlichting voor de huisbewaarder, diens verloning en de kosten van diens eventuele helpers.
- Beheerkosten van de gemene zaken, vergoeding van de syndicus en van het dienstpersoneel ten algemene nutte aangesteld, de honoraria van de architect.
- Kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair, de kosten van de vuilnisbakken van de woning en van de verschillende gebruiksvoorwerpen van de huisbewaarder voor het onderhoud en poetsen van het gebouw.
- Het gemeenschappelijk waterverbruik.
- Het onderhoud van de tuin en de voetpaden.
- Alle mogelijke herstellingen, grote en kleine, herstellingen, verbeteringen of verfraaiingen van de gemene delen.
- De premie van de gemeenschappelijke brandverzekering en, voor de gemene zaken, deze voor de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en alle overige verzekeringen die nuttig geacht zouden worden.
- De kosten van onderhoud, herstelling, verbruik en verzekering van de lift.

Voormelde opsomming geldt enkel ten titel van voorbeeld en is niet beperkend.

### Artikel 71.

Voormelde regeling heeft een forfaitair karakter.

Alle uitgaven zullen op eenzelfde wijze verdeeld worden, zonder dat enig onderscheid wordt gemaakt voor de kosten verbonden aan de ~~liften~~, tapijten of gemeenschappelijk lokalen, ten dienste van allen of van slechts een deel van de mede-eigenaars van de appartementen.

[ ingevolge beslissing van de algemene vergadering:

De kosten van onderhoud, herstelling en verbruik, verbonden aan de lift, worden verdeeld over de eigenaars van de appartementen en privatieve lokalen, in volgende verhouding (op 4.251/4.251sten):

| <u>Privatief</u> | <u>kwotiteiten</u> | <u>aandeel liftkosten</u> |
|------------------|--------------------|---------------------------|
| A.1-10           | 647                | 0                         |
| A.2              | 215                | 0                         |
| A.3              | 345                | 0                         |
| A.4              | 295                | 0                         |
| A.5              | 339                | 0                         |
| A.6              | 408                | 0                         |
| A.7              | 459                | 0                         |
| A.8              | 490                | 0                         |
| A.9              | 552                | 0                         |
| A.11             | 384                | 370                       |
| A.12             | 331                | 306                       |
| A.13             | 235                | 235                       |
| A.14             | 338                | 321                       |
| A.15             | 421                | 407                       |
| A.16A            | 299                | 285                       |
| A.16B            | 81                 | 81                        |
| A.17             | 412                | 0                         |
| A.18             | 264                | 0                         |
| A.19             | 395                | 12                        |
| A.21             | 358                | 358                       |
| A.22             | 313                | 299                       |
| A.23             | 302                | 302                       |
| A.24             | 341                | 341                       |
| A.25             | 323                | 323                       |
| A.26             | 362                | 362                       |
| A.27             | 429                | 0                         |
| A.28             | 285                | 0                         |
| A.29A            | 85                 | 63                        |
| A.29B            | 15                 | 15                        |
| A.30             | 5                  | 5                         |
| A.32/33          | 83                 | 83                        |
| A.34A            | 76                 | 48                        |
| A.34B            | 64                 | 35                        |
|                  | -----              | -----                     |
| TOTAAL           | 9.951              | 4.251                     |

## Artikel 72. Belastingen.

De verdeling van de belastingen zal gevraagd worden door de syndicus, opdat elke mede-eigenaar rechtstreeks zijn aandeel zou betalen in de belastingen, taksen of bijdragen van welke aard ook, huidig of toekomstig, op het gebouw of op de grond, door de staat, de provincie of de gemeente, op welke basis het ook weze.

De mede-eigenaars zullen elk, ten belope van hun aandeel voor de verdeling van de kosten, hun aandeel in de wegenisbelasting of in de belasting die globaal gerekend worden op basis van de gevelbreedte of op basis van eender welke andere berekeningswijze, die zouden kunnen gehanteerd worden door de belastingsdiensten.

Indien er een belasting geheven wordt op basis van de vloeroppervlakte per niveau, zal elk van de appartementen of privaatieve lokalen, vanuit fiscaal oogpunt, een aandeel in de gemene delen omvatten.

Ook de belastingen die geheven worden, niet specifiek voor een appartement of een privaatief lokaal, zullen verdeeld worden overeenkomstig de verdeelsleutel voor de verdeling van de lasten.

## Artikel 73. Inkomsten.

Indien er op basis van de gemene delen inkomsten zouden gegenereerd worden, ondermeer door gemeenmaking van een muur, zullen deze in de beheersrekeningen als batig tegoed worden geboekt bij elk van de mede-eigenaars.

## Artikel 74.

De verdeling van de lasten kan niet gewijzigd worden dan bij eenparig besluit van ~~alle mede-eigenaars die betrokken zijn bij deze wijziging~~ de algemene vergadering, genomen met vier/vijfde der uitgebrachte stemmen.

## **Eigendomsoverdracht 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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°. 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 privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative 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 uittrede mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en



verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

## **TECHNISCH BEHEER**

### Artikel 75.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in ~~drie~~ twee categorieën:

Eenzijds:

a) de dringende herstellingen;

anderzijds:

b) de noodzakelijke, maar niet dringende herstellingen;

c) de niet noodzakelijke herstellingen en werken.

### Artikel 76.

a) Voor de dringende herstellingen en onderhoudswerken, zoals lekke leidingen en afvoeren, kortsluiting, enz. heeft de syndicus volheid van bevoegdheid om deze te laten uitvoeren, zonder er de toelating voor te vragen; de mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

### Artikel 77.

b) De noodzakelijke, maar niet dringende werken, kan de syndicus slechts laten uitvoeren, na beslissing hiertoe door de algemene vergadering.

### Artikel 78.

c) De niet noodzakelijke herstellingen of werken, die een welgenoegen of eender welke verbetering teweeg kunnen brengen, dienen beslist te worden door de algemene vergadering, met een drie/vierde meerderheid der stemmen.

## Artikel 79.

De mede-eigenaars of de bewoners verbinden zich ertoe om steeds toegang te verlenen tot hun appartementen of overige lokalen, voor de uitvoering van herstellingen of de reiniging van de gemene delen.

Behoudens voor dringende herstellingen, kan deze toegang nochtans niet gevraagd worden van 15 juli tot 15 september.

Indien de mede-eigenaars of bewoners afwezig zijn, dienen zij verplicht een sleutel van hun appartement of lokaal ter beschikking te stellen, hetzij van een gevolmachtigde wonende te Knokke of Het Zoute, waarbij de naam en het adres van de gevolmachtigde aan de syndicus of aan de huisbewaarder worden medegedeeld, hetzij aan één dezer laatsten, zodat er bij noodzaak steeds toegang toe kan genomen worden, en dit onder de volle en uitsluitende verantwoordelijkheid van de gevolmachtigde.

Bij zijn vertrek overlegt de eigenaar aan zijn gevolmachtigde of aan de syndicus, samen met de sleutel, een inventaris - plaatsbeschrijving, die in tweevoud is opgemaakt en ondertekend is door alle betrokken partijen.

De mede-eigenaars dienen zonder enige schadevergoeding, de herstellingen en werken aan de gemene delen uitgevoerd overeenkomstig voorgaande bepalingen, te dulden.

## VERZEKERINGEN

### Artikel 80.

De verantwoordelijkheid van het gebouw ten aanzien van één der mede-eigenaars of ten aanzien van derden, of nog ten aanzien van burenen, zal, ingeval er schadevergoeding gevorderd wordt, voor wat betreft de burgerlijke aansprakelijkheid ten laste van alle mede-eigenaars vallen, dit in verhouding tot hun aandelen waarvan zij eigenaar zijn.

Indien de schade evenwel het gevolg is van een persoonlijke fout van een bewoner of van een fout die hem toerekenbaar is, zal hij voor de nadelige gevolgen moeten instaan.

### Artikel 81.

De verzekering, zowel van de privatieve delen, met uitzondering van de meubelen, als van de gemene delen, zal bij eenzelfde maatschappij onderschreven worden voor alle mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars door de zorgen van de syndicus. De te dekken risico's zijn brand, blikseminslag, ontploffingen, ongevallen door gas of elektriciteit veroorzaakt, het eventueel verhaal van derden en de huurderiving, dit alles voor de sommen vast te leggen door de algemene vergadering.

De syndicus zal hiertoe alle noodzakelijke plichtplegingen vervullen en zal ondermeer de premie kwijten.

De premies, evenals de bijkomende kosten en lasten, zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectievelijk aandeel in de gemene lasten.

De mede-eigenaars dienen, indien dit hen gevraagd wordt, hun medewerking te verlenen voor het onderschrijven van deze verzekeringspolissen en zij dienen de noodzakelijke polissen

ondertekenen; bij gebreke waaraan deze van rechtswege en zonder ingebrekestelling van rechtswege door de syndicus geldig kunnen ondertekend worden in hun plaats.

Zij zullen alle lopende verzekeringspolissen verder zetten, er de premies van betalen en zullen de noodzakelijke avenanten laten opmaken.

#### Artikel 82.

Ieder eigenaar zal een kopie van de verzekeringspolis ontvangen.

#### Artikel 83.

Indien een meerpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep dat door een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer algemeen, voor alle persoonlijke redenen van één der mede-eigenaars, zal hij deze bijkomende premie uitsluitend ten zijnen laste dienen te nemen.

#### Artikel 84.

In geval van een ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polissen door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering vastgesteld en op last deze te deponeren overeenkomst de voorwaarden bepaald door deze algemene vergadering, door plaatsing op een rekening geopend op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, en hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

#### Artikel 85.

De vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

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.

(...)

#### Artikel 86.

a) Indien door de eigenaars verfraaiingen aan hun eigendom worden uitgevoerd, zal het hun toekomst deze op hun kosten te doen verzekeren. Zij kunnen deze eveneens onder de globale polis laten verzekeren, doch op last voor de meerpremie in te staan en zonder dat de overige mede-eigenaars dienen tussen te komen in de betaling van een eventueel voorschot voor de eventuele kosten van herstel of wederopbouw.

b) De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen

rekening een aanvullende verzekering te onderschrijven op voorwaarde hiervan alle laste en premies van af te dragen en te betalen.

In beide gevallen hebben de betrokken mede-eigenaars alleen het recht op het excedent van de vergoeding die zou toegekend worden ingevolge deze bijkomende verzekeringen. Zij zullen hierover in volle eigendom kunnen beschikken naar eigen goeddunken.

#### Artikel 87.

Elke mede-eigenaar of bewoner dient persoonlijk, op eigen kosten, bij een door de algemene vergadering erkende verzekeringsmaatschappij, een verzekering te onderschrijven tegen brand, blikseminslag, de ongevallen door gas of elektriciteit, voor zijn inboedel, zijn huurdersrisico en verhaal van burenen.

#### Artikel 88.

Er zal eveneens door de zorg van de syndicus een verzekering onderschreven worden door alle de vereniging van mede-eigenaars, voor de ongevallen die zouden kunnen voortkomen uit het gebruik van de lift, eender of het slachtoffer een mede-eigenaar is of een bewoner van het gebouw of eender welke derde vreemd aan het gebouw. Het bedrag van deze verzekering dient bepaald te worden door de algemene vergadering.

De syndicus zal ook een verzekering huispersoneel onderschrijven voor de kapitalen vast te leggen door de algemene vergadering en dit ter dekking van alle ongevallen of schades die zouden kunnen overkomen aan de huisbewaarder of aan een aangestelde, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Elke mede-eigenaar kan op zijn kosten een exemplaar van elk van de verzekeringspolissen bekomen.

De verzekeringspremies, evenals de kosten en bijhorigheden, zullen verdeeld worden over de mede-eigenaars overeenkomstig hun aandeel in de gemene delen.

### **RECHTSVORDERINGEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

#### **DIVERSE BEPALINGEN**

Alle geschillen met betrekking tot de toepassing of de interpretatie van onderhavige statuten, zullen ter beslechting voorgelegd worden aan de Vrederechter van derde kanton te Brugge.

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.

Ook indien er van onderhavige statuten een Franse vertaling is opgemaakt, geldt enkel de Nederlandse tekst als rechtsgeldig.

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

### Artikel 55.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts gewijzigd zal kunnen worden door de algemene vergadering ~~behoudens in bijzondere gevallen, hierna vermeld.~~

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

Een dubbel van dit boek van beheer zal bewaard worden in de loge van de huisbewaarder, en zal medegedeeld worden aan alle betrokkenen, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die hieruit voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

### ONDERHOUD

### Artikel 56.

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. Zij dienen zonder verwijl te worden uitgevoerd, indien de algemene vergadering hiertoe beslist.

### Artikel 57.

De mede-eigenaars dienen de schouwen, kachels en ovens, die afhangen van de lokalen die zij betrekken, indien deze er zijn, telkens indien dit noodzakelijk en minstens één maal per jaar, te vegen. Zij dienen hiervan een bewijs te leveren aan de syndicus.

#### Artikel 57/bis.

Elke wijziging aan de privatieve elektrische installatie, tussen de teller en de schakelkast, aan de gas- of water- of mazout installaties, waarbij gebruik wordt gemaakt van de gemene delen, kan pas gebeuren na gunstig advies van de syndicus, die tot taak heeft de goede uitvoering van de werken na te zien en de inwendige harmonie van het gebouw te handhaven, met aandacht voor de belangen van de naburige eigendommen en voor het herstel van elke mogelijks veroorzaakte schade.

#### Artikel 57/ter.

Het is verboden in de kelderverdieping draagbare gasflessen onder te brengen.

#### UITZICHT

##### Artikel 58.

De mede-eigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons en terrassen geen kenteken, noch reclameborden, eetkastjes of linnen mogen plaatsen. Er mag geen wasgoed uitgespreid worden op de grasperken.

Teneinde het eenvormig uitzicht van het gebouw te garanderen, dienen de gordijnen, de stores, de zonnetenten, de luiken en in het algemeen, al hetgeen zichtbaar is van buiten op de voorgevel, zijgevel of achtergevel, uitgevoerd te worden zoals voorzien door de ~~syndicus~~ algemene vergadering.

#### INWENDIGE ORDE

##### Artikel 59.

De mede-eigenaars mogen hout enkel zagen, klieven of breken in de kelders.

Het hout, de kolen en andere gelijkaardige zaken, dienen naar boven te worden gebracht voor tien uur 's ochtends, via de dienstingang.

##### Artikel 60.

De gemene delen, en in het bijzonder de inkomhall, de trappen en de gangen, moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is bijgevolg verboden er wat ook te hangen of te plaatsen.

Dit verbod geldt in het bijzonder voor wat betreft fietsen, kinderwagen, kano's en andere zaken, waarvoor een afzonderlijke berings is voorzien.

##### Artikel 61.

Er mag in de appartementen of in de overige lokalen die er niet uitdrukkelijk toe bestemd zijn, geen wasserij uitgebaat worden.



In de gangen en op de overlopen mag er geen enkel huishoudelijk werk uitgevoerd worden, zoals het borstelen en kloppen van tapijten, beddegoed, kledij, meubelen, het poetsen van schoenen, enz.

De deuren op de overlopen mogen niet open gelaten worden ter verluchting.

Het is verbonden de ramen te wassen met grote hoeveelheden water, tenzij met gebruik van sponzen en zeemvel, enz., of om het water te laten aflopen, zodat het kan opspatten op de onderliggende verdiepingen.

#### Artikel 62.

De verhuis van meubelen, zowel het wegbrengen als het aanbrengen, is enkel via de buitenzijde toegelaten, mits gebruik van een hijstoestel geplaatst door een hiertoe aangestelde aannemer; er kan hier enkel van afgeweken worden mits toelating van de syndicus, dit in functie van de omvang van de werkzaamheden.

Alle beschadigingen aan de gevel of aan andere delen van het gebouw, zijn in het ene of andere geval ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

#### Artikel 63.

Papegaaien of andere luidruchtige dieren zijn niet toegelaten.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of kleinere huisdieren te houden, maar alle schade of vernieling die zij teweeg brengen is ten uitsluitende laste van hun eigenaar.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de ~~syndicus~~ algemene vergadering voor het dier in kwestie de toelating intrekken.

#### Artikel 63/bis.

In de gemene delen van het gebouw geldt een algemeen rookverbod.

#### MORALITEIT EN RUST

#### Artikel 64.

Het is verboden kinderen te laten spelen in de gemene delen van het gebouw, tenzij hiertoe een speciale ruimte zou zijn voorzien; in dit geval zal de syndicus de openingsuren van deze ruimte bepalen.

#### Artikel 65.

De mede-eigenaars van de appartementen of hun afhankelijkheden, hun huurders, aangestelden of de overige bewoners van het gebouw, moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt door hen, hun familieleden, hun dienstpersoneel of hun bezoekers.

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

Zij dienen zich, voor al hetgeen niet voorzien zou zijn, te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

Het gebruik van muziek toestellen en in het bijzonder draadloze telefoontoestellen, is toegelaten, maar de bewoners die er gebruik van maken dienen erop toe te zien dat de werking van deze toestellen geen enkele hinder medebrengen voor de andere bewoners en dit op eender welk oogenblik bij dag en bij nacht. Piano's zullen steeds voorzien zijn van geluidsdempers.

Indien er in het gebouw gebruik gemaakt worden van elektrische toestellen, die mogelijks storingen zouden kunnen teweegbrengen, dienen deze onstoord te zijn om ontvangst van radio niet te bemoeilijken.

In het gebouw mag geen enkele motor geplaatst worden, met uitzondering van deze die de liften bedienen, de koelkasten en de huishoudelijke toestellen, waarvoor geen toelating van de algemene vergadering vereist is.

#### Artikel 66.

De huurovereenkomsten toegestaan door de mede-eigenaars of vruchtgebruikers moeten de verbintenis inhouden vanwege de huurder om het gebouw te burgerlijk en eerlijk te bewonen als goede huisvader, dit alles overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement, waarvan zij zullen verklaren kennis te hebben genomen en die zij zich zullen verplichten na te leven, op straffe van ontbinding van hun huurovereenkomst na regelmatige vaststelling van de hen ten laste gelegde inbreuken door de voorzitter en de syndicus.

Ingeval van schriftelijke verhuuring, zal de syndicus de voorlegging eisen van een uittreksel van de schriftelijke huurovereenkomst, met vermelding van de namen, hoedanigheden en beroepen van de huurder of huurders, en de bepaling krachtens dewelke de huurders zich verplichten het reglement na te leven.

#### Artikel 67.

De voorraadkelder, de kelders, de garages en andere privatieve afhankelijkheden, mogen enkel verkocht of verhuurd worden aan mede-eigenaars of verhuurd worden aan huurders in het gebouw.

De ruiling van deze lokalen kan eveneens enkel onder deze voorwaarden gebeuren.

Het is de mede-eigenaars niet toegestaan hun appartement of afhankelijkheden uit te baten als "gemeubeld hotel" of "familie pension". Het is evenwel toegestaan om gemeubeld te verhuren, mits naleving van de voorschriften van onderhavig reglement.

#### Artikel 68.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten opgelegd door de gemeente, de politie en voor de wegenis, en dienen zich te houden aan de gebruikelijke voorwaarden van bewoning van goed onderhouden woningen.