

# Gecoördineerde statuten

## van de Residentie

### "SCORPIO"

Ondernemingsnummer : 0897.167.549

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d. ... / ... / 201...

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Vandermeersch op 08.03.1982;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche op 23 en 26.06.2007;
- 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 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

\* \* \*

Het jaar NEGENTIENHONDERD TWEEENTACHTIG,  
op acht maart;

Voor mij, Etienne VANDERMEERSCH, notaris met standplaats te Oudenaarde, met tussenkomst van Paul DE SPLENTER, notaris met standplaats te Wakken.

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "REALEST" met maatschappelijke zetel te Oudenaarde, Louise Mariekaai, 8, ingeschreven in het handelsregister van Oudenaarde onder nummer 22.776 en dragende het B.T.W. nummer 412.921.377. Opgericht onder de benaming "Inter Fok" bij akte verleden voor notaris Leon Dufaux te Waregem op negenentwintig januari negentienhonderd drieënzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig februari nadien, nummer 435-2. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor de instrumenterende notaris op vijftien november negentienhonderd negenenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op acht december nadien, onder nummer 1988-21.

Hier vertegenwoordigd door: de Heer Lucien VANWYNSBERGHE, voorzitter afgevaardigde beheerder, wonende te Waregem, Gentstraat, 99, in die hoedanigheid handelend ingevolge zijn benoeming bij proces-verbaal der algemene vergadering gehouden op ...

Hierna genoemd "de komparant".

Welke komparant voorafgaandelijk aan de notaris heeft uiteengezet:

De komparant is eigenaar van :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST (Het Zoute)

Een perceel bouwgrond Kustlaan, 275, gelegen tussen de Zeedijk en de Kustlaan, gekadastreerd tweede afdeling, sectie E, nummers 1049, 1050 en 1051, groot drieëndertig aren negen centiaren, palende aan de Zeedijk, Yvonne Demeulemeester, de Kustlaan en een weg.

## OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Bovenbeschreven goed behoorde toe aan de huwgemeenschap bestaan hebbende tussen de echtgenoten Raymond Eugène Maréchal, rentenier en Marie Louise Pernet, zonder beroep te La Louvière sedert meer dan dertig jaar vanaf heden.

De Heer Raymond Maréchal is te La Louvière overleden op achtentwintig december negentienhonderd eenenzeventig, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Zijn nalatenschap kwam toe aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Marie Louise Pernet, zowel uit hoofde van hun huwelijkscontract verleden voor notaris Gravis te La Louvière op zeventien september negentienhonderd en acht, als uit hoofde van de akte gifte tussen echtgenoten, verleden voor notaris de Leuze te Houdeng-Aimeries op twintig mei negentienhonderd negenenveertig.

Mevrouw Marie Louise Pernet is overleden te La Louvière op negentien juni negentienhonderd negenenzeventig, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Ingevolge haar mystiek testament, gedateerd te La Louvière op twee mei negentienhonderd zevenenzeventig, en neergelegd onder de minuten van notaris Jean Marie de Leuze te Mons, ingevolge akte van opschrift de dato vier mei negentienhonderd zevenenzeventig, heeft zij Victor de Leuze, ere-notaris, te Mons, aangesteld als algemeen legataris. De Heer Victor de Leuze is in het bezit gesteld van gezegde nalatenschap bij bevelschrift van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mons de dato twintig juli negentienhonderd negenenzeventig, neergelegd onder de minuten van notaris Charles Bernard Demeure de Lespaul op twintig augustus nadien.

Bij proces-verbaal van openbare toewijzing opgemaakt door notaris Charles Bernard Demeure de Lespaul te Mons op zeven februari negentienhonderd tachtig, en overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge I op achttien februari negentienhonderd tachtig, boek 3343 nummer 10, ten verzoeken van de Heer Victor de Leuze werd het goed toegewezen aan de naamloze vennootschap "Realest" te Oudenaarde.

## BASISAKTE

De komparante heeft besloten op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten, dat Residentie "SCORPIO" zal genoemd worden.

Het opmaken van de plannen werd toevertrouwd aan G + D Studiegroep, Dirk Bontinck te Gent, Jozef Plateaustraat, 49, die de plannen heeft opgemaakt op vier mei negentienhonderd eenentachtig.

## ONROEREND STATUUT.

Met het oog op de horizontale verdeling van de eigendom heeft komparante beslist het gebouw nu reeds te stellen onder het stelsel van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zoals voorzien door het artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juni negentienhonderd vierentwintig)(thans artikel 577-2 §9 en artikelen 577-3 t.e.m. 14 van het Burgerlijk Wetboek).

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het gebouw zal gesplitst zijn :

- in privatieve delen : die uitsluitend eigendom zijn van ieder eigenaar;

- in gemene delen of zaken : die uitsluitend zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna aangeduid.

Het op te richten 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 privatieve 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 privatieve 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.

Teneinde dezer werd een reglement van mede-eigendom en een reglement van inwendige orde opgemaakt :

- Reglement van mede-eigendom: Dit reglement vult het onroerend statuut van de verdeling aan, bepaalt nader privatieve eigendom en mede-eigendom, omschrijft de rechten en verplichtingen met betrekking tot de gemene kavels, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen ingeval van vernieling van het gebouw of een deel ervan, het beheer en diverse andere schikkingen. Het reglement is van zakelijk recht en wordt aan onderhavige akte gehecht.

De beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortkomen zullen gelden als werkelijk statuut, voor alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zowel huidige als hun rechtsopvolgers.

- Reglement van inwendige orde: wordt eveneens aan deze akte gehecht maar is niet zakelijk recht en heeft tot doel het leven binnen het complex in optimale voorwaarden te helpen uitbouwen. Dit reglement is niet aan overschrijving onderworpen.

Beide reglementen kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars mits inachtneming van meerderheid en kworum die erin opgelegd worden.

De wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom zijn slechts tegenstelbaar aan derden na overschrijving, terwijl wijzigingen aan het reglement van inwendige orde niet dienen overgeschreven te worden.

## **BASISAKTE**

### Lastenboek

Tegelijkertijd wordt aan deze akte gehecht, het lastenboek met beschrijving van de werken.

### Plannen en stukken

De komparante heeft daarop de volgende documenten overhandigd om gehecht te worden aan deze akte :

- I. Het voormeld algemeen reglement van mede-eigendom;
- II. Het voormeld reglement van inwendige orde.
- III. Dertien plannen genummerd :
  1. Situatie en inplantingsplan.
  2. Rioleringsplan;
  3. Niveau garages (-200)
  4. Niveau inkom-kelders (+080)
  5. Niveau dijk (+ 440)
  6. Niveau +725
  7. Niveau + 1010
  8. Niveau + 1295
  9. Noordgevel
  10. Oostgevel
  11. Zuidgevel
  12. Westgevel
  13. Doorsneden A-A' en B-B'
- IV. Drie uitvoeringsplannen gedagtekend op een maart negentienhonderd tweeëntachtig :
  - 1) Niveau garages
  - 2) Niveau inkom kelders
  - 3) Niveau + 1295.
- V. De bouwvergunning en haar bijlagen afgeleverd door de gemeente Knokke-Heist op negen juli negentienhonderd eenentachtig.
- VI. Lastenboek.

Deze documenten vullen zichzelf aan en vormen een geheel; zij worden gelezen de ene in functie van de andere. Bijgevolg zullen ze hieraan gehecht worden na "ne varietur" getekend te zijn door de komparante en mij, notaris.

Al de bepalingen, beschikkingen en verbintenissen van de aangehechte stukken zijn bindend alsof zij in de akte zelf werden opgenomen.

De samenstelling en de indeling van de privatieven en gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals hierna nauwkeurig omschreven of op het plan voorkomende hebben geen definitief karakter.

Deze plannen kunnen echter gewijzigd worden zoals hierna voorzien of volgens door de bevoegde overheden en diensten welke gas, elektriciteit en water leveren voor het gebouw, zou gevorderd worden alsmede nog deze wijzigingen ondergaan die zich opdringen om te voldoen aan de bouwtechniek of tot meer doelmatigheid van de gemene delen.

De komparante zal steeds zonder toestemming van de overige mede-eigenaars of de algemene vergadering allerlei veranderingen en wijzigingen aan het gebouw mogen aanbrengen zolang het gebouw niet volledig verkocht is, en indien gedeelten van het gebouw reeds zouden verkocht zijn, enkel aan de niet verkochte delen, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de nieuwe mede-eigenaars, al dan niet mede-bouwers.

Aldus behoudt de komparante zich het recht voor :

- privatieven of gedeelten ervan samen te voegen of te splitsen in meerdere privatieven;

- gemene delen om te vormen tot privatieven of omgekeerd.

De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.

#### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

[ *aanpassing en hernummering ingevolge wijzigende akte d.d. 23-26.06.2007* ]

Het appartementsgebouw wordt onderverdeeld in zeven niveau's.

De appartementen van de niveau's 1, 2, 3 en 4 hebben een axiale ligging van west naar oost. Iedere living geeft uit op het westen.

De ingang van het appartementsgebouw bevindt zich ten westen, de in- en uitrijpoort voor auto's en fietsen aan de Kustlaan.

#### **A. NIVEAU -1 : -2,30 meter.**

De privatieve delen zijn:

1. zesentwintig (26) garages, genummerd van 2 tot en met 27, waarvan tien dubbele garages te weten de nummers 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 15, 19 en 20.

2. vier (4) bergingen, waarvan een verbonden wordt met garage 7, een verbonden wordt met garage 17, een verbonden wordt met garage 18 en een verbonden wordt met garage 22.

De eigendom van de garages en de bergingen bestaan uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

De gemene delen zijn:

De in- en uitrijpoort, de gangen naar en tussen de privatieven, de twee vuilnisbergingen, de fietsenberging, de drie liften met liftkoker en liftput, de drie trappen met trappenhall, lokaal voor gas en water en de garage genummerd 1 voorbehouden aan de huisbewaarder.

**B. NIVEAU 0: + 0,80 meter.**

De privatieve delen zijn:

a) De kelders: achtentwintig.

Deze zijn genummerd van één tot en met achtentwintig. De eigendom van een kelder bestaat uit; het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

b) De appartementen: twee één.

~~Appartement 02: gelegen rechtover de ingang links. Bestaat uit: de inkomdeur, de hall met vestiairekast, de living met ingerichte keuken, drie slaapkamers, een badkamer met ligbad lavabo en toilet, en een water-closet.~~

Appartement 06 A04 - A06:

gelegen rechtover de ingang ~~rechts~~ en rechtover de ingang rechts. Bestaat uit: de inkomdeur met hall en vestiairekast; de living; de ingerichte keuken, een water-closet; een slaapkamer met stortbad en lavabo; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ligbad, twee lavabo's en toilet badkamer, drie WC's, douchekamer en vier slaapkamers.

De gemene delen zijn:

1) De inkomdeur en -hall, de gangen naar de appartementen, kelders en bergingen, de wasserij, een onderstation, een lokaal voor de elektriciteit en een lokaal voor technieken, de drie liften en liftkokers, de drie trappen en trappenhalls, de aera's en verluchtingsschouwen,

2) ~~het hierna beschreven appartement voorbehouden aan de huisbewaarder:~~

Appartement 04: gelegen rechtover de ingang.

~~Bestaat uit: de inkomdeur, hall met vestiairekast; de living met inkomdeur aan de gang naar appartement 06; de ingerichte keuken; een slaapkamer met ligbad en lavabo; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een water-closet.~~

Appartement A02 : gelegen rechtover de ingang links, gemeenschappelijke eigendom en voorbehouden aan de conciërge, omvattende: inkomdeur, hall met vestiairekast, living met ingerichte keuken, drie slaapkamers, een badkamer met ligbad, lavabo en toilet, en een WC.

**C. NIVEAU I: +3,65 meter.**

De privatieve delen zijn:

- de zes appartementen.

Appartement 1.1 A11 : bestaat uit :

De inkomdeur; hall met vestiairekast; de living; de ingerichte keuken; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met

stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ligbad, twee lavabo's en toilet.

Appartement 1.2 A12 : bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living; de ingerichte keuken; ~~een slaapkamer met terras, stortbad, twee lavabo's en toilet;~~ ~~een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo;~~ ~~een slaapkamer met ligbad, lavabo, toilet en gedeeltelijk met terras;~~ ~~een water closet vier slaapkamers waarvan twee met badkamer en twee met douchekamer, twee WC's en berging.~~

Appartement 1.3 A13 : bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; ~~een slaapkamer met stortbad, lavabo en toilet;~~ ~~een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet;~~ een ingerichte keuken; een living; ~~een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo~~ twee slaapkamers, een badkamer en WC.

Appartement 1.4 A14 : bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet; een ingerichte keuken met terras; een living met terrassen.

Appartement 1.5 A15 : bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, ligbad, twee lavabo's; toilet en voetbad; een slaapkamer met terras, ligbad en twee lavabo's; een water-closet.

Appartement 1.6 A16: bestaat uit : ~~De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo; een water closet; de ingerichte~~ keuken en de living, ~~beiden met terras, badkamer en twee slaapkamers.~~

#### **D. NIVEAU 2: +6,50 meter.**

De privatieve delen zijn:

- de zes vijf appartementen.

Appartement 2.1 A21 : bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; ~~een slaapkamer met terras, stortbad, twee lavabo's en toilet;~~ ~~een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo;~~ ~~een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet en een water closet~~ twee badkamers, vier slaapkamers en twee douchekamers.

Appartement A22 :

Inkomdeur, hall met vestiairekast, living, keuken, WC, twee slaapkamers, douchekamer en badkamer

Appartement 2.3 A23 en A33 : gelegen eerste verdieping, niveau 2, en tweede verdieping, niveau 3, bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; ~~een slaapkamer met terras, stortbad, lavabo en toilet ; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo~~



~~en toilet; de ingerichte keuken met terras; de living met terras; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet met lavabo living, keuken, twee badkamers, douchekamer, vier slaapkamers.~~

Appartement 2.4 A24 : gelegen op de tweede verdieping Kustlaan, niveau 2, bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet; de ingerichte keuken en een kamer; de living met terrassen.

Appartement 2.5 A25 en A26: gelegen op niveau 2, bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiairekast; WC en lavabo; de living met terras; de ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, ligbad, twee lavabo's, voetbad en toilet; een water-closet; een slaapkamer met terras, ligbad en twee lavabo's eethoek en open haard, een slaapkamer met badkamer - bad, twee lavabo's en WC, een slaapkamer met stortbad en lavabo, een bureel met stortbad en lavabo; een afzonderlijke slaapkamer met badkamer - bad, twee lavabo's en afzonderlijke WC en lavabo; een keuken met open haard.

~~Appartement 2.6: bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met stortbad en lavabo; de ingerichte keuken en de living met terrassen.~~

### **E. NIVEAU 3: + 9,35m.**

De privatieve delen zijn:

- de zes vijf appartementen.

Appartement 3.1 A31 : gelegen op niveau 3, kant Zeedijk, bestaat uit :

~~De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een drie slaapkamers met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, twee lavabo's en toilet, twee badkamers en een douche.~~

Appartement 3.2 A32 : gelegen op niveau 3, kant Zeedijk, bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiaire; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een slaapkamer met terras, stortbad, twee lavabo's en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet drie slaapkamers met badkamer, een slaapkamer met douchekamer, WC, nachthall en berging.

Appartement 3.3: bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met terras, stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; de ingerichte keuken met terras; de living met terras; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet met lavabo.

Appartement 3.4 A34 : bestaat uit :

De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met ligbad, lavabo, toilet en toegang tot terras; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet; de ingerichte keuken; de living met terras.

Appartement 3.5 A35 en A36 : bestaat uit :

~~De inkomdeur, inkomhall met vestiairekast, toilet, bergruimte, inbouwkast, de living met terras en ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ligbad en twee lavabo's; een water-closet, drie slaapkamers waarvan twee met badkamer en één met douchekamer, living met open haard en eethoek, keuken.~~

~~Appartement 3.6: bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een water closet; een slaapkamer met stortbad en lavabo; de ingerichte keuken met terras; de living met terras~~

#### **F. NIVEAU 4: + 12,20m**

De privatieve delen zijn:

- de drie appartementen;
- de drie solariums.

Appartement 4.1 A37 : gelegen op de derde verdieping, niveau 4, bestaat uit :

~~De inkomdeur, met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo, toilet; een slaapkamer met terras, stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, twee lavabo's en toilet toilet, drie slaapkamers waarvan één met badkamer en twee met douchekamer.~~

Appartement 4.2 A42 : bestaat uit :

~~De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met terras; stortbad, twee lavabo's en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een water closet; de living en de ingerichte keuken met terras, twee slaapkamers met badkamer en WC.~~

Appartement 4.3 A43 : bestaat uit :

~~De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met terras, stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; de ingerichte keuken met terras; de living met terras; een water closet met lavabo; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo, drie slaapkamers met badkamer en WC.~~

Solarium 6 : zonder barbecue.

Solarium 7 : met barbecue.

Solarium 8 : met barbecue

#### **G. NIVEAU 5**

De privatieve delen zijn : de vijf solariums.

Solarium 1 : met barbecue.

Solarium 2 : zonder barbecue.  
Solarium 3 : zonder barbecue.  
Solarium 4 : met barbecue.  
Solarium 5 : zonder barbecue.

De gemene delen van de niveau's 1 tot en met 5 zijn :

- de inkomdeuren, de inkomhalls, de trappen, de traphalls, de liften, de liftkokers, de aera's en verluchtingsschouwen en op peil 5 de stookplaats.

#### NUMMERING VAN DE PRIVATIEVEN.

##### Niveau -1:

- de enkele garages genummerd 2, 6, 7, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 en 27.  
- de dubbele garages genummerd 3, 4, 5, 8, 9, 12, 15, 19 en 20.  
- de autostaanplaatsen 1, 2, 3 en 4.  
zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.

##### Niveau 0:

- de kelders nummers 1 tot en met 28;  
zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.  
- ~~de appartementen 02 en 06~~ het appartement A04-06 [ ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007 ] (Nota bene: het appartement ~~04~~ A02 is gemeenschappelijk)  
zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.

##### Niveau 1-2-3:

~~- de zes appartementen per niveau dragen het nummer van het niveau gevolgd door het nummer van het appartement.~~  
~~Het appartement met nummer 1 ligt aan de kant Zeedijk, en met nummer 6 aan de kant Kustlaan.~~  
~~Zoals deze uitdrukkelijk op de plannen vermeld staan.~~  
~~Vijftien appartementen zoals hieronder genummerd en bepaald [ ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007 ]~~

##### Niveau 4:

~~- de drie appartementen zoals hieronder genummerd en bepaald ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007 zijn genummerd zoals voorzien, het nummer 4.1 ligt aan de kant Zeedijk; en zoals deze uitdrukkelijk, op het plan vermeld staan;~~  
~~- de solariums zijn genummerd 6, 7 en 8. (8 ligt aan de kant Kustlaan)~~  
~~Zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.~~

Niveau 5 : De solariums 1 tot en met 5 (een ligt aan de kant Zeedijk)

VERDELING DER AANDELEN IN DE GROND EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

[ wijzigingen hernummering en aandelen ingevolge wijzigende akte  
d.d. 23.06.2007 ]

- Het totaal is tienduizend/tienduizendsten.

Niveau -1:

- de garages 2, 6, 14, 21, 25 en 27 elk acht/tienduizendsten;	48
- de garages 16, 24 en 26 elk negen/tienduizendsten.	27
- de garage 23 : tien/tienduizendsten.	10
- de garages 17 (met berging) en 22 (met berging) elk twaalf/ tienduizendsten.	24
- de garage 7 (met berging) : dertien/tienduizendsten.	13
- de garage 18 (met berging) : veertien/tienduizendsten.	14
- de garage 11 : zestien/tienduizendsten.	16
- de garages 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13 en 15 elk achttien/ tienduizendsten.	162
- de garage 19: zesentwintig/tienduizendsten.	26
- de garage 20: achtentwintig /tienduizendsten.	28
- de parking P1: acht/tienduizendsten,	8
- de parkings P2, P3 en P4: elk zes/tienduizendsten.	18
	----
of in totaal : DRIEHONDERD VIERENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN.	394

Niveau 0

- achtentwintig kelders met elk drie/tienduizendsten behalve voor de kelders 23 en 27 die elk vier/tienduizendsten bezitten.	86
- <del>appartement 02 gelijkvloers Kustlaan: driehonderd vieren-</del> <del>zestig/tienduizendsten.</del>	
- appartement 06 A04 - A06 gelijkvloers Kustlaan: vierhonderd <del>dertig</del> <del>zevenhonderd vierennegentig/</del> tienduizendsten.	794

Niveau 1

- appartement <del>1.1</del> A11 gelijkvloers Dijk : vijfhonderd en vier/ tienduizendsten.	504
- appartement <del>1.2</del> A12 gelijkvloers Dijk : <del>vierhonderd</del> <del>achtendertig</del> <del>vijfhonderd en twaalf/</del> tienduizendsten.	512
- appartement <del>1.3</del> A13 gelijkvloers Dijk : <del>vierhonderd veertig</del> <del>driehonderd zesenzestig/</del> tienduizendsten.	366
- appartement <del>1.4</del> A14 eerste verdiep Kustlaan: driehonderd achtenveertig/tienduizendsten.	348
- appartement <del>1.5</del> A15 eerste verdiep Kustlaan: driehonderd veertig/tienduizendsten.	340
- appartement <del>1.6</del> A16 eerste verdiep Kustlaan: driehonderd vierennegentig/tienduizendsten.	394

Niveau 2

- appartement <del>2.1</del> A21 eerste verdiep Dijk : <del>vierhonderd</del> <del>zesennegentig</del> <del>vijfhonderd eenenzestig/</del> tienduizendsten.	561
--	-----

- appartement ~~2.2~~ A22 eerste verdiep Dijk : ~~vierhonderd veertig driehonderd vijfenzeventig/~~ tienduizendsten. 375
- appartement ~~2.3~~ A23 en A33 eerste en tweede verdiep Dijk: ~~vierhonderd zesentwintig vijfhonderd zevenenzestig/~~ tienduizendsten. 567
- appartement ~~2.4~~ A24 tweede verdiep Kustlaan: ~~driehonderd vijftig tachtig/~~tienduizendsten. 380
- appartement ~~2.5~~ A25 en A26 tweede verdiep Kustlaan: ~~driehonderd achtendertig~~ ~~zevenhonderd~~ en twee/ tienduizendsten. 702
- ~~- appartement 2.6 tweede verdiep Kustlaan: driehonderd vierennegentig/~~tienduizendsten.

Niveau 3

- appartement ~~3.1~~ A31 tweede verdiep Dijk: vierhonderd zesennegentig/tienduizendsten; 496
- appartement ~~3.2~~ A32 tweede verdiep Dijk: ~~vierhonderd zes en dertig~~ ~~zevenhonderd eenentwintig/~~tienduizendsten; 721
- ~~- appartement 3.3 tweede verdiep Dijk : vierhonderd zesentwintig/~~tienduizendsten ;
- appartement ~~3.4~~ A34 derde verdiep Kustlaan: driehonderd tweeënveertig/tienduizendsten; 342
- appartement ~~3.5~~ A35 en A36 derde verdiep Kustlaan: ~~driehonderd vierendertig~~ ~~zeshonderd achtennegentig/~~ tienduizendsten; 698
- ~~- appartement 3.6 derde verdiep Kustlaan: driehonderd vierenzestig/~~tienduizendsten.

Niveau 4 :

- appartement ~~4.1~~ A37 derde verdiep Dijk : ~~vierhonderd negentig vijfhonderd~~ ~~vierenveertig/~~tienduizendsten. 544
- appartement ~~4.2~~ A42 derde verdiep Dijk : ~~vierhonderd en twee driehonderd~~ ~~achtenveertig/~~tienduizendsten. 348
- appartement ~~4.3~~ A43 derde verdiep Dijk : vierhonderd achtentwintig/tienduizendsten. 428
- solarium 6 : vijftien/tienduizendsten;
- solarium 7 : tien/tienduizendsten;
- solarium 8 : vijftien/tienduizendsten;

Niveau 5 :

- solarium 1 : vijftien/tienduizendsten;
- solarium 2 : tien/tienduizendsten;
- solarium 3 : tien/tienduizendsten;
- solarium 4 : vijftien/tienduizendsten;
- solarium 5 : tien/tienduizendsten.

-----  
10.000

## OMSCHRIJVING PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

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

### ARTIKEL 6.- Bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht.

De bepaling van privaat zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat.

In het raam van deze omschrijving worden beschouwd als privaat:

- a) de bekleding van de grond, balcon en terrassen.
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;
  1. de mede-eigendom van de muren welke een privaat scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaat;
  2. de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
  3. de toegangsdeuren of poorten tot de privatien zelf en hun bijhorigheden;
    1. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
    2. de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen;
    3. de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort;
      - i) de balcon en terrassen met hun leuning, en eventuele Bergplaatsen;
      - j) de brievenbus in de inkom.

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

- 1) de bel aan de inkomdeur van de privaat eigendommen;
- 2) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- 3) de privaat tellers van water, gas en elektriciteit;

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik en genot ten voordele van ~~dit~~ het privaat A31, ingevolge de wijzigende akte d.d. 23.06.2007 ~~en ieder voor wat betreft het deel dat zich bevindt voor het privaat.~~

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.

### ARTIKEL 10.- Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hierboven beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandigheid van de muren welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;

- d) de eventuele voetpaden en hovingen;
- e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- f) de daken en hun goten;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.
- h) de versiering der gevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren)
- i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- j) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- k) de gangen, doorgangen, en doorlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;
- l) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;
- m) de luchtkokers;
- n) de deuropener;
- o) de liften, de liftkokers, de kabiënen waarin het mechanisme van de liften is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.
- p) het appartement 04 en de garage nummer 1 die voorbehouden zijn aan de huisbewaarder.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

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

#### BOUWVERGUNNING EN BIJLAGEN

1. Ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Knokke-Heist de dato negen juli negentienhonderd eenentachtig werd aan de naamloze vennootschap Realest te Oudenaarde een bouwvergunning afgeleverd om het appartementsgebouw op te richten op voormelde grond. Deze vergunning draagt het gemeentelijk dossiernummer 101/81/K, met referentie MVH/MV/HF 874.102/81/26.

2. Bij deze bouwvergunning werd gevoegd :

- een besluit betreffende de parkeerplaatsen van zelfde datum;
- een advies inzake aanvraag tot bouwen van het bestuur der waterwegen dossiernummer 18764/53-81.B.763 afgeleverd op een juli negentienhonderd eenentachtig.

Deze stukken zullen "ne varietur" getekend worden door de komparante en mij, notaris, om aan de akte gehecht te worden.

#### BIJZONDERE BEPALINGEN.

1. De komparante is voornemens de privatieven te verkopen, hetzij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop van de

bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal alleen de komparante in deze zowel de privaatieve als de gemene delen bouwen of laten bouwen door de personen of persoon door hem aan te duiden.

De werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de komparant, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond of van een in aanbouw zijnde privaatief of van een te bouwen privaatief.

Ieder der kopers zal hem te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

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

2. Tuin : De aan te leggen tuin rond het gebouw valt in de gemeenschap, dit is tuinen, wegen, grasvelden met hun huidige en toekomstige afsluitingen.

Het genot en het onderhoud ervan zal bepaald worden in het reglement van mede-eigendom.

3. *De algemene vergadering gehouden op 23 juni 2007, waarvan geassocieerd notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist het proces-verbaal opmaakte heeft het volgende beslist: "Het eeuwigdurend, kosteloos en exclusief recht van genot van het volledig door de heer Johan Colpaert ingerichte solarium, gelegen boven de inkomhall en boven de verwarmingsplaats, wordt toegekend aan de eigenaar van het appartement A31, eigendom van de heer Colpaert. Dit genotsrecht is overdraagbaar samen met het eigendomsrecht van het appartement." [ ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007 ]*

#### LASTEN:

De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen:

a. hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte;  
b. de rechten, onkosten, en erelonen verbonden aan de voorlopige verkoopsovereenkomst en de daaropvolgende notariële akte.

c. de belastingen op de toegevoegde waarde op de facturen.

d. de plaatsing- en aansluitingskosten van de verschillende eventuele individuele meters voor water, gas en elektriciteit en eventueel andere diensten, zo op het net ten dienste gesteld door de verdeelmaatschappijen als op de binnenhuisleidingen.

e. de effectief gemaakte kosten, in het bijzonder deze van de voorverwarming der gemeenschappelijke delen.

f. Alle taksen en belastingen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten is het de verschijnende vennootschap toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

De koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste aanzoek voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van het gebouw, of voor de aansluiting op riolering water, gas, elektriciteit, telefoon en dergelijke, indien nodig tussenkomen in de erfpacht voor



negenennegentig jaar op het lokaal bestemd als elektriciteitscabine en mogelijk de cabine voor aardgas, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo en incommodo nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren enzovoort...

Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verschijnende vennootschap.

g. Alle taksen en belastingen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten is het de verschijnende vennootschap toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst of de notariële akte.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben genomen van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen hieruit voortvloeiende en bovendien welke voortvloeien uit de wijzigingen regelmatig genomen door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars welke beslissingen zullen bewaard worden in de boeken en processen-verbaal van deze vergaderingen.

## ALLERLEI

### A. Scheidsrechtelijk beding. Geschillen

Ieder geschil in verband met huidige basisakte en aanhangsels, hun interpretatie en uitvoering zal onderworpen worden aan het oordeel van de rechtbank ~~een scheidsgerecht of een scheidsrechter gekozen bij gemeen overleg door de in geschil zijnde partij of bij gebreke hiervan, door de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Oudenaarde op verzoek van de meest gerede partij.~~

~~Deze scheidsrechter of scheidsgerecht zal de machten hebben van "goede man" vrijgesteld van de verplichting de regelen van het recht en de rechtspleging na te volgen en gemachtigd om te oordelen naar billijkheid. Zijn beslissing zal uitgesproken worden in laatste aanleg en uitgevoerd worden door de partijen, zonder beroep, noch verhaal.~~

~~Dit alles onder voorbehoud en bij toepassing van hetgeen werd bepaald door de wet van vier juli negentienhonderd tweeënzeventig op de arbitrage, vormend de artikelen zestienhonderd zesenzeventig tot en met zeventienhonderd drieëntwintig van het gerechtelijk wetboek (ter goedkeuring der Europese Overeenkomst houdende eenvormige wet inzake arbitrage ondertekend te Straatsburg op twintig januari negentienhonderd zesenzestig)~~

### B. Mededelingen.

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de verschijnende vennootschap, zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren, aan haar maatschappelijke zetel.

### C. Eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden, door de zorgen der verschijnende vennootschap en in ieder geval vanaf

het ogenblik dat drie/vierden der privatieven van het gebouw in staat van oplevering zullen zijn.

D. Overgangsbepaling.

Volgens de noodwendigheden zal de verschijnende vennootschap alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht, onderschrijven.

E. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, bij de overschrijving van deze akte.

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de verschijnende vennootschap en de opvolgende kopers, woonst in het kantoor van de instrumenterende notaris doch de partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

KOSTEN

De kosten dezer basisakte vallen ten laste van de gemeenheid van het gebouwencomplex. Zij bedragen per appartement tienduizend frank (10.000,-frank)

Een gelijkvormig afschrift zal na overschrijving ten bevoegde hypotheekkantore aan de beheerders van het gebouw overhandigd worden teneinde dit onder de archieven der gemeenschap te rangschikken.

De kopers zullen hun aandeel in de kosten der basisakte dienen te voldoen in handen van de instrumenterende notaris bij het verlijden der akte welke de eerste overgang der privatieve eigendommen en bijkomende aandelen in de gemene delen vaststellen.

Indien van huidige akte of haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze Nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

WAARVAN AKTE,

Opgemaakt te Oudenaarde, ten kantore van de instrumenterende notaris;

En na voorlezing heeft verschijnster getekend samen met ons, notarissen.

## **REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.**

### **HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING.**

#### Artikel 1: Omschrijving en draagwijdte van dit reglement.

4. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en zal, behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement worden beheerst door de beschikkingen van artikel 577~~bis~~, §9 tot §11 -2 §9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

5. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privaatieve delen, die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privaatieve delen.

6. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van het complex en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

7. Eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

#### ARTIKEL 2: Het zakelijk statuut en het binnenhuisreglement.

Het zakelijk statuut en het binnenhuisreglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privaatieve delen in het gebouw.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering mits inachtnaam van de vereiste meerderheden zoals voorzien in artikel 27 van onderhavig reglement.

~~1. wat betreft het zakelijk statuut: bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen, behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waar de unanimitieit van alle mede eigenaars voor vereist is;~~

~~2. wat betreft het binnenhuisreglement bij meerderheid van twee/derden der bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwizzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.~~

#### ARTIKEL 2-BIS: Tegenstelbaarheid van statuten en beslissingen algemene vergadering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTIKEL 3: Artistieke eenheid van het complex

De plannen betreffende het complex werden opgemaakt door architect Bontinck te Gent.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer, of door de ~~beheerraad~~ syndicus zodra deze ~~in voege is getreden~~ werd aangesteld.

De architect van het complex heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw. Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen. Hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek.

~~De beheerraad is verplicht deze architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.~~

~~Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.~~

~~De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen.~~

~~Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het complex kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.~~

~~Wordt als dusdanig beschouwd.: de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle privaatieve delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn.~~

## HOOFDSTUK II : ZAKELIJK STATUUT.

### *Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.*

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 dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie SCORPIO**". Zij heeft haar zetel in het gebouw. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

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

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

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.

Weigert de algemene vergadering om met name 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.

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt evenwel 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.

#### **SEKTIE I: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.**

##### Artikel 4.- Verdeling in privatieve en gemene delen.

Het complex bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan ieder mede-eigenaar de volle, eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

##### ARTIKEL 5.- Privatieve delen.

De beschrijving der privatieve delen van het gebouw werd gegeven in de basisakte overeenkomstig de verschillende plannen aan deze akte gehecht.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken de schikking der privatieve delen veranderen mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

##### ARTIKEL 6.- Bepaling en draagwijdte van privatief eigendomsrecht.

*[ bepaling overgebracht naar het deel "basisakte" ]*

##### ARTIKEL 7.- Rechten op privatieve delen

1) Ieder mede-eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

2) Ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privatief, ~~mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw,~~ maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve lokalen van anderen;

3) Het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen persoonlijke lokalen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

## ARTIKEL 8.- Begrenzing der eigendomsrechten.

### 1) Algemeen uitzicht.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierde meerderheid der bestaande stemmen, ~~en wanneer er sprake is van de gevels zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.~~

### 2) Verhuring

De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede mensen. Dit geldt eveneens ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen in kavels is verboden. Dit verbod geldt eveneens voor de garages, parkings, kelders en solariums.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

De eigenaars hebben alleen stemrecht op de algemene vergadering, ~~zonder~~ doch mogen dit stemrecht bij algemene of specifieke volmacht ~~te mogen~~ overdragen op zijn huurder.

De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering die hen aanbelangen.

### 3) Bestemming der lokalen

De appartementen zijn uitsluitend voor bewoning bestemd. Een beroep mag echter in de woonappartementen worden uitgeoefend mits toelating van de algemene vergadering.

### 4) Private bergingen - hobbyruimten.

Een ruiling of verkoop van een berging, kelder of garage komt enkel tot stand bij notariële akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor;

### 5) Private autobergplaatsen.

Autobergplaatsen en parkings mogen slechts gebruikt worden voor stalling van personenwagens of stationwagens. Er zal geen werkplaats noch een stapelplaats van gemaakt worden, tenzij mits uitdrukkelijke toelating van de ~~beheerraad~~ algemene vergadering of de bouwheer gedurende de opbouwperiode.

Parkeren voor de toegang, zelfs door de eigenaar is verboden.

### 6) Vrije toegang tot de privatieve ruimten.

De eigenaars moeten de ~~beheerder~~ syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, verhuurd of niet, teneinde hem toe te laten de gemene zaken te onderzoeken en na te zien of de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang nageleefd werden.

Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de ~~beheerder~~ syndicus de eigenaar minstens vierentwintig uur op voorhand verwittigen.

7) Vloerbekleding

De vloerbekleding in de livings van de appartementen die niet op het gelijkvloers gelegen zijn mag in geen geval bestaan uit tegels, plankenvloer, parket of iets dergelijks maar moet verplichtend uit een geluiddempende materie bestaan (bv. vast tapijt)

9) Voorkeurrecht. Zie blad hiernaast.

ARTIKEL 9.- Mede-eigendom.

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig ~~§ 11 van~~ artikel 577 ~~bis~~ -2 §9 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 10.- Gemeenschappelijke delen.

[ artikel overgebracht naar het deel "basisakte" ]

ARTIKEL 11.- Verdeling der gemene delen in aandelen

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

De toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, en mits wijziging van de basisakte, waarin deze aandelen in de gemene delen uitdrukkelijk werden beschreven.

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 aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

ARTIKEL 12.- Juridische toestand der gemene delen

Daar de onverdeelde eigendom van de gemeenschappelijke zaken uit de aard dezer dingen zelf voortvloeit, kan de verdeling ervan nooit worden geëist.

Bijgevolg geeft elke vervreemding of overdracht van privatieve delen aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van een privaatief deel.



De gemeenschappelijke delen mogen enkel vervreemd worden, bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, samen met de privatieven waartoe zij behoren en voor de aandelen toegekend aan elk van deze elementen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement, bezwaren van rechtswege de fractie van de gemeenschappelijke delen die daartoe behoort.

#### ARTIKEL 13.- Veranderingswerken aan gemene delen.

Veranderingen aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierde der bestaande stemmen en mits leiding der werken door ~~de~~ een architect ~~van het gebouw~~ aangeduid door de algemene vergadering.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoeren van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel 44 en volgende...

#### **SEKTIE II: ERFDIENSTBAARHEDEN.**

##### ARTIKEL 14.- Algemeen

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdiensbaardheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De hieraan voorafgaande basisakte stelt de juridische indeling vast van het gebouw. De erfdiensbaardheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdiensbaardheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemene afvoer van regen- en afvalwater, riolen, enzovoort...
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere)
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdiensbaardheden tussen de verscheidene privaat delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

##### ARTIKEL 15.- Verwarming

De komparant heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven,

schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterbedeling. Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enzovoort door de privatieven te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toelating tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook de komparant in deze hebben toegang tot deze stookplaats.

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

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

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

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

Indien echter de verwarming door middel van elektrische stroom zou geschieden, zal er hiervoor een nieuw reglement opgemaakt worden.

#### ARTIKEL 16.- Gemeenschappelijke tuin.

Rondom het gebouw wordt een groene zone aangelegd, samengesteld uit:

- de doorgangen en toegangen welke door hun verharding herkenbaar zijn;

- een tuin, zijnde de resterende grond;

Deze zone behoort toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun delen in de gemeenschap.

Het recht van genot wordt als volgt geregeld :

1. de doorgang tot de dijk : het genot hiervan wordt uitsluitend voorbehouden aan de bewoners van de appartementen 1.1 en 1.2.

2. het genot van de tuin wordt uitsluitend voorbehouden aan de bewoners van de appartementen die er onmiddellijk aanpalen;

Voormeld recht van genot vormt een altijddurende en kosteloze actieve en passieve erfdienstbaarheid.

Het onderhoud van deze zone valt ten laste van de gemeenschap.

#### ARTIKEL 17.- Recht van toegang tot bergingen en kelders.

De bouwpromotor en de ~~beheerraad~~ syndicus of hun aangestelden zullen ten allen tijde de bergingen en kelders mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting enzovoort, welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

### SEKTIE III: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

#### AFDELING A. ALGEMENE VERGADERING.

##### ARTIKEL 18.- Algemene vergadering der mede-eigenaars.

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

De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars met inbegrip van degene die afwezig waren of die zouden tegengestemd hebben mits zij regelmatig zijn genomen en mits geldige bijeenroeping en vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

##### ARTIKEL 19.- De gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering.

De gewone of reglementaire algemene vergadering komt elk jaar bijeen op plaats, dag en uur aan te duiden in de dagorde, in de eerste vijftien dagen van de maand februari.

De uitnodiging tot de jaarlijkse algemene vergadering die wordt toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen door de syndicus ~~of verzoek van de zaakvoerder of de voorzitter van de algemene vergadering~~ zo dikwijls het nodig blijkt en telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

~~Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vierde van de algemene delen bezitten.~~

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

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

~~Bij inactiviteit van de syndicus of de voorzitter van de algemene vergadering gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door vijf van de mede-eigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één/tiende van de gemene delen.~~

Zij kan ook worden bijeengeroepen op bevel van de rechtbank, teneinde over een door een mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bij wijze van uitzondering worden bijeengeroepen door de naamloze vennootschap Realest zodra dit noodzakelijk blijkt en in elk geval zodra drie/vierden van de private delen in staat van oplevering zijn.

##### ARTIKEL 20.- Bijeenroepingen.

De bijeenroepingen worden - behalve in spoedeisende gevallen - door de ~~zaakvoerder~~ syndicus tenminste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen vóór de datum van de vergaderingen, verzonden bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de

oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. ~~of door afgifte van oproepingsbrief aan de eigenaar tegen ontvangstbewijs getekend door deze laatste.~~

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 22 van huidig reglement.

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

~~Elke adresverandering of verandering van eigenaar moet ter kennis gebracht worden aan de zaakvoerder, zonder dewelke de bijeenroepingen geldig zullen gedaan worden aan het laatst gekende adres of de laatst gekende eigenaar.~~

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

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

#### ARTIKEL 21.- Agenda

De agenda wordt samengesteld door de ~~zaakvoerder~~ syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

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

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

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedacht te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars.

~~De eerste algemene vergadering is verplicht bij gewone meerderheid van stemmen, de leden van de beheerraad te kiezen, zoals hierna is bepaald. Deze leden van de beheerraad zijn herkiesbaar.~~

#### ARTIKEL 22.- Vertegenwoordiging - Volmachten.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook van ieder het aantal aandelen in de gemene delen mogen zijn.

~~Indien de zaakvoerder geen mede eigenaar is zal hij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar hij zal hieraan slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.~~

~~Zo de zaakvoerder echter volmachtdrager is van mede-eigenaars die niet deelnemen aan de vergadering, zal hij deze vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen.~~

~~Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, mede-eigenaar of zaakvoerder, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft. Deze beperking geldt niet voor de komparant die zelf een niet-eigenaar mag afvaardigen.~~

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.

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

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.

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.

~~Ingeval een privaatief deel van het gebouw, ingevolge overlijden of uit andere wettelijke oorzaak, in onverdeeldheid zou toebehoren aan meerdere eigenaars, hetzij aan meerderjarigen en/of minderjarige of onbekwamen (deze laatste wettelijk vertegenwoordigd) hetzij aan een vruchtgebruiker en een naaste eigenaar, zullen deze personen één onder hen moeten afvaardigen om deel te nemen met beslissende stem, aan de algemene vergadering. De volmacht aan deze persoon gegeven zal aan het proces verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.~~

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

#### ARTIKEL 23.- Voorzitter - Bureau

De algemene vergadering duidt bij gewone meerderheid een ~~beheerraad~~ bureau aan, voor een termijn door haar te bepalen.

~~De beheerraad~~ Het bureau is herverkiesbaar.

~~De beheerraad~~ Het bureau is samengesteld uit een voorzitter en twee assessoren of bij gebreke van deze laatsten, door de voorzitter bijgestaan door twee mede-eigenaars die de meeste stemmen bezitten.

De voorzitter dient verkozen te worden onder de mede-eigenaars.

~~De beheerraad~~ Het bureau, aldus samengesteld, duidt een secretaris aan, al of niet mede-eigenaar. Deze secretaris zal van rechtswege de ~~zaakvoerder~~ syndicus zijn, ~~behoudens het geval hij tevens voorzitter zou zijn van de algemene vergadering.~~

#### ARTIKEL 24.- Aanwezigheidslijst

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen bij het ingaan van de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

#### ARTIKEL 25.- Geldigheid van de beslissingen.

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering aan het begin ervan bestaan uit meer dan de helft van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, welke samen ~~meer dan~~ minstens de helft in de gemene 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 deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering ~~binnen de twintig dagen~~ bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen overeenkomstig de beschikkingen van artikel 20 hiervoor met dezelfde dagorde en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.

#### ARTIKEL 26.- Aantal stemmen.

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

#### ARTIKEL 27.- Meerderheid.

§ 1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij gewone meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, ~~behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimité~~ tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist ~~is~~.

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

Indien de unanimité vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, ~~behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.~~

~~In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt dat, ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.~~

~~In het algemeen en behalve tegenstrijdige bepaling van huidig statuut, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen, enkel een gewone meerderheid van stemmen; deze met betrekking tot veranderingen of verbouwingen aan de ruwbouw, aan de gemene delen of met betrekking tot de harmonie van de voorgevels en de toegangen, een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw.~~

## § 2. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de facultatieve oprichting en de samenstelling van een 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 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 BW, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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 28.- Register der beslissingen, uittreksels

~~De beslissingen van de algemene vergaderingen worden ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die dit zouden wensen)~~

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.

Elk eigenaar mag kennis nemen van dit register, evenals van de andere documenten met betrekking tot het beheer van het gebouw, op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor de bewaring. ~~en in tegenwoordigheid van een beheerder.~~

~~Uittreksels uit dit register worden door twee beheerders of door de afgevaardigde beheerder getekend.~~

#### AFDELING B: ZAAKVOERDER SYNDICUS

#### ARTIKEL 29.- Zaakvoerder syndicus - benoeming

Er wordt beroep gedaan door de algemene vergadering van de mede-eigenaars op de diensten van een ~~zaakvoerder~~ syndicus, al dan niet mede-eigenaar.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris van de verschillende eigenaars noch van de huurders.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van ~~zaakvoerder~~ syndicus ambtshalve uitgeoefend door de naamloze vennootschap Realest of door de persoon door haar aangeduid.

Daarna zal een ~~zaakvoerder~~ syndicus benoemd worden voor een termijn van ~~minstens~~ hoogstens drie jaar door de algemene vergadering beslissend met drie/vierden van de stemmen.

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

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

Hij zal ten allen tijde mogen afgezet worden door de Algemene Vergadering. ~~Hij is herkiesbaar~~ Het mandaat van de syndicus kan worden hernieuwd door



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

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

De vergoedingen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering en zijn ten laste van de algemene kosten.

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

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

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

#### ARTIKEL 30.- Opgedragen taken.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus draagt zorg voor de uitvoering van huidig reglement en voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de algemene vergadering.

Tot zijn taak behoort onder meer :

- a. Het onderhoud der gemeenschappelijke delen;
- b. Het toezicht op de werking der gemeenschappelijke diensten;
- c. Het uitvoeren van de herstellingswerkzaamheden en van de door de algemene vergadering besliste werken en deze te bevelen welke spoedeisend of dringend noodzakelijk zijn.
- d. Het betalen van de gemeenschappelijke schulden en het innen van de inkomsten van de gemeenschap.
- e. Het voorleggen aan ieder belanghebbende van zijn particuliere rekening en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen.
- f. Het bewaren van de documenten en van het charter van het gebouw, het uitreiken van eensluitende afschriften aan wie het behoort;
- g. Het onderschrijven in naam van de vereniging van mede-eigenaars van alle verzekeringsovereenkomsten voor de gemeenschappelijke rekening volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- h. Het onderzoeken van de geschillen met derden of onder eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen.
- i. Het vertegenwoordigen in rechte van de collectiviteit als eiser of als verweerster. Te dien einde, wordt door iedere eigenaar onherroepelijk mandaat verleend aan de ~~beheerder~~ syndicus. ~~De beheerraad kan zijn collegiale bevoegdheid, geheel of gedeeltelijk, maar onder zijn verantwoordelijkheid, overdragen aan een afgevaardigde beheerder, genomen onder zijn leden of daarbuiten.~~

Ongeacht 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, zoals uiteengezet onder artikel 19;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren 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;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 BW, 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° ten behoeve van de opdrachten en contracten waarvan het bedrag hoger is dan het bedrag vanaf hetwelk de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld, 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 bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de

notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren met ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

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

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

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

#### ARTIKEL 31.- Machten van de beheerraad van mede-eigendom.

~~De beheerraad bezit steeds de machten hem door de algemene vergadering gegeven.~~

~~De beheerraad lost met de zaakvoerder alle dringende problemen op; de beheerraad kan eveneens de algemene vergadering samenroepen bij ingebreke blijven van de zaakvoerder. De beheerraad mag, ingeval van zware fout of in gebreke blijven van de zaakvoerder deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.~~

~~De vergoedingen van de leden van de beheerraad worden vastgesteld door de algemene vergadering en maken deel uit van de algemene kosten.~~

Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

#### ARTIKEL 32.- Nazicht van beheer – Commissaris van de rekeningen .

De beheersrekeningen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

~~De zaakvoerder zal alle stukken en rekeningen één maand op voorhand en minstens een week voor de algemene vergadering, ter verificatie voorleggen aan de beheerraad (de voorzitter en de twee assessoren) die belast is met het nazicht der rekeningen met de verantwoordingsstukken. Zij brengen verslag uit over hun bevindingen op de algemene vergadering.~~

~~Jaarlijks moet de zaakvoerder aan elke mede eigenaar een gedetailleerd overzicht mededelen van de "inkomsten en uitgaven" en van "de toestand van de gemeenschappelijke kas".~~

~~De mede-eigenaars delen aan de leden van het bureau de eventuele fouten in de rekeningen mede.~~

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

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

#### **SEKTIE IV : VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN.**

##### ARTIKEL 33.- Principe

Alle lasten van onderhoud en verbruik van gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars elk volgens zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Dit stelsel is van toepassing op alle uitgaven zonder andere uitzonderingen dan deze die hierna zouden voorzien worden.

##### ARTIKEL 34.- Samenstelling van de lasten.

De gemene lasten bevatten onder andere: (deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend):

1. de kosten van elektriciteit, stadswater, voor de gemene delen. Het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water, de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair.
4. de betaling van de verzekeringspremies in verband met de gemene delen of met burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars.

5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal voor de gemene delen;

6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.

7. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de zaakvoerders uitgegeven.

#### ARTIKEL 35.- Onderhoudscontracten.

De komparante behoudt zich het recht voor volgende contracten te sluiten:

1. liftenonderhoud;

2. onderhoud en schoonmaak van gemene delen.

3. brandverzekering en wettelijke aansprakelijkheid voor de eerste tien jaren.

4. waterverdeling met kranen en sanitaire toestellen;

5. elektriciteitsnet.

6. binnen- en buitenriolering; .

De kosten aan deze contracten verbonden blijven ten laste van de mede-eigenaars.

Onderhavig artikel blijft van kracht tot één jaar na de verkoop van het laatste appartement door de Bouwheer.

#### ARTIKEL 36.- Belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid.

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden ieder in verhouding van zijn aandelen in de gemene delen van het gebouw tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

#### ARTIKEL 37.- Verhoging van de lasten door een van de mede-eigenaars.

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

#### ARTIKEL 38.- Ontvangsten.

Ontvangsten betreffende gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

#### ARTIKEL 39.- Afrekening - Provisie - Reservefonds.

Minstens éénmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd

worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder teneinde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de komparant of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

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

#### ARTIKEL 39-BIS. –Eigendomsoverdracht van een privaat kavel.

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

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

§ 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 in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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.

#### ARTIKEL 40.- Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

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

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

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

b) de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

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

De huurder bekommt rechtsgeldig kwijting van de ~~zaakvoerder~~ syndicus.

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

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

#### **SECTIE IV-BIS: 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.

#### **SEKTIE V: HERSTELLINGEN EN WERKEN.**

##### ARTIKEL 41.- 1) Dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter hebben zoals gesprongen leidingen van water, gas, herstellingen van buitenleidingen en dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de ~~zaakvoerder~~ syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

##### 2) Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden beslist door de ~~beheerraad~~ algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid. ~~De beheerraad kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen met gewone meerderheid.~~

##### 3) Niet-noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben.

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van drie/vierden van de in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen ~~van het gebouw~~. In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen in de algemene delen.

##### ARTIKEL 42.- Wijze van uitvoering.

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen, of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn.

Behoudens het geval van dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van een mei tot een oktober.

##### ARTIKEL 43.-

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus op kosten van de collectiviteit maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

**SEKTIE VI: VERZEKERINGEN EN BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.**

**ARTIKEL 44.-**

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

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

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

2. Stormschade.

3. Glasbraak.- Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanes zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken.

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

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid.- Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilnisbakken - tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid ingeval van arbeidsongevallen.

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

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "uitbating".

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

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden;

- door de ~~zaakvoerder~~ syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

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

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

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

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

#### ARTIKEL 45.-

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

#### ARTIKEL 46.- Afwijkingen.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

#### ARTIKEL 47.-

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de ~~zaakvoerder~~ syndicus in naam van de algemene vergadering ~~in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.~~

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clausule zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient aangevraagd te worden.

#### ARTIKEL 48.-

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding bij voorrang gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte indien daartoe beslist wordt. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het voorschot ten laste van alle mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding bij voorrang aangewend worden tot wederopbouw van het goed, indien daartoe wordt beslist. ~~tenzij een algemene vergadering er anders over beslist, bij meerderheid van drie/vierden van alle eigenaars, tegenwoordig of afwezig.~~

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.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toelag zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

~~De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.~~

~~Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij.~~

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeltheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering, samen met het product van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

#### ARTIKEL 49.-

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

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

#### ARTIKEL 50.- Overgangsbepaling.

Gedurende de periode van oprichting van het gebouw zullen alle gemeenschappelijke lasten en uitgaven, waarvan hierboven sprake, gedragen worden door de mede-eigenaars van de reeds afgewerkte privatieve delen en verdeeld worden onder deze mede-eigenaars in verhouding tot de onverdeelde aandelen aan elk van hen toegekend, zonder enige tussenkomst van de naamloze vennootschap Realest voor de niet verkochte en dus niet bewoonde appartementen.

### **SECTIE VII: ONTBINDING EN VEREFFENING.**

§ 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.

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

### ALGEMEEN

#### ARTIKEL 51.- Algemeenheden.

Er wordt tussen alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden ~~bij toepassing van artikel 2~~ met een drie/vierden meerderheid.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de ~~beheerraad~~ algemene vergadering aan te duiden plaats, ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers enzovoort.)

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welke gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

#### ARTIKEL 52.- Uitzicht - Publiciteit.

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

Het is verboden, behoudens speciale toelating van de algemene vergadering, gegeven met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de stemmen van de mede-eigenaars van het gebouw, publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw.

Aan de ingang van het park zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de beheerraad voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privaatieve ingang deur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de beheerraad.

Op de brievenbus, naast de bel en in de lift zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen, deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de beheerraad.



#### ARTIKEL 53.- Gemene delen.

De gemene delen, in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen, zullen op elk oogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen of neergezet worden. Dit verbod betreft vooral de fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal of in de kelder om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten enzovoort)

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal op de gangen en de overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De liften zijn uitsluitend voorbehouden aan personen. Zij zijn verboden voor kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn van volwassenen.

Zij zijn eveneens verboden voor verhuizingen; bovendien mogen de liften niet gebruikt worden voor vervoer van fietsen, rolwagens van supermarkten en andere voorwerpen die veel plaats innemen of die de wanden zouden kunnen schuren en beschadigen.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

#### ARTIKEL 54.- Verdraagzaamheid.

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (allen van klein gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating van dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

#### ARTIKEL 55.- Zedelijk gedrag - rust

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridische begrip van de "goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up en televisie is toegelaten, nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen zullen deze moeten voorzien zijn van anti-storingsapparaten, teneinde de radio- en televisieontvangst der andere bewoners niet te storen.

#### ARTIKEL 56.- Verantwoordelijkheid.

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals onkosten voor de lift enzovoort.

ARTIKEL 57.- Bestemming van de lokalen.

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden.  
De appartementen mogen slechts gebruikt worden voor een vrij beroep of voor het inrichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen mits toestemming van de algemene vergadering.

Indien de uitoefening van een beroep in het gebouw een intensief gebruik van bepaalde gemene delen, zoals bijvoorbeeld de lift, zou veroorzaken zal de titularis van dat beroep zich moeten verstaan met de ~~beheerraad~~ algemene vergadering om door een overeenkomst de vergoeding vast te stellen welke hij aan de gemeenschap verschuldigd is omwille van dit verbruik en in de mate dat dit het normale gebruik te boven gaat.

ARTIKEL 58.- Onderhoud van gemene delen.

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij een eenvoudige meerderheid van stemmen beslist worden behoudens hetgeen is bepaald bij artikel 35 van onderhavig reglement.

ARTIKEL 59.- Stadswater.

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor waterbedeling.

De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privatieve delen.

ARTIKEL 60.- Elektriciteit.

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privatieve delen.

Het gebouw zal voorzien zijn van speciale meters voor de verlichting en de voeding van de stopcontacten van de gemene delen, de voeding van de parlofooninstallatie en de voeding van de liften.

De huur en het verbruik van deze meters zullen aanzien worden als een gemeenschappelijke kost, te verdelen volgens het aantal tienduizendsten van ieder in de gemene delen.

Een afzonderlijke meter is voorzien voor de voeding en de verlichting en de stopcontacten van de hobbyruimten, de bergingen en de garages; de kosten van huur en verbruik van deze meter worden verdeeld volgens het aantal tienduizendsten van de hobbyruimten, bergingen en garages.

~~ARTIKEL 61.- Wijzigingen.~~

Het wijzigen van de artikels 59 en 60 zal enkel mogen beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen met uitzondering van de bijzondere clause betreffende de stookkosten waarover op de eerste algemene vergadering een beslissing kan genomen worden.

#### ARTIKEL 62.- Onderhoud.

De personen, gelast met het onderhoud van de gebouwen, zullen door de ~~beheerraad~~ algemene vergadering gekozen worden, dewelke de voorwaarden bepaalt en de nodige bevelen geeft, behoudens de bepalingen van artikel 35 van onderhavig reglement.

#### ARTIKEL 63.- Huisbewaarder.

De ~~zaakvoerder~~ algemene vergadering duidt de huisbewaarders aan. Hun vergoeding wordt vastgesteld door de ~~zaakvoerder in gemeen overleg met de~~ algemene vergadering van de betrokkene eigenaars.

De huisbewaarders worden aangeworven en betaald per maand door de syndicus ~~zaakvoerder die ze ook kan doorsturen na het advies ingewonnen te hebben van voormelde algemene vergadering.~~

Alles wat gebruikelijk gevraagd wordt vanwege een huisbewaarder in een goed onderhouden huis vormt de taak van de huisbewaarder.

Aldus zijn de huisbewaarders gehouden :

- a. tot het rein houden van de gemeenschappelijke plaatsen.
- b. tot het wegbrengen van het huisvuil.
- c. tot het in ontvangst nemen van pakjes of boodschappen bestemd voor de betrekkers van het gebouw.
- d. tot het sluiten van de inkomdeuren vanaf tien uur 's avonds.
- e. tot het uitvoeren van de kleine herstellingen aan de liften en tot de onderhoudswerken volgens de instructies en aanwijzingen die hem daartoe zullen gegeven worden.
- f. tot het houden van toezicht op het binnen en buitengaan.
- g. in het algemeen tot alles wat de zaakvoerder hem opdraagt in het belang van de collectiviteit.

De huisbewaarder wordt gehuisvest op kosten van de collectiviteit zoals hiervoor uiteengezet. Ook de kosten van verlichting en onderhoud van de voor hem voorbehouden plaatsen zijn ten laste van de collectiviteit. Deze plaatsen zijn te zijnen uitsluitende dienste. De huisbewaarder mag alleen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus bevelen ontvangen.

~~Indien de algemene vergadering zulks beslist is de zaakvoerder verplicht de huisbewaarder door te sturen. Doet hij dit niet dan vaardigt de algemene vergadering iemand daartoe af.~~

De eventuele echtgenoot van de huisbewaarder of de met hem inwonende familieleden mogen in het gebouw geen beroep uitoefenen of enig werk verrichten dat vreemd is aan het gebouw. Het is hem dus uitdrukkelijk verboden zich bezig te houden met zaken betreffende onroerende goederen zoals het beheer ervan, de verhuring of verkoping der privatieven, enzovoort... dit alles op straf van onmiddellijke wegzending.

## REGLEMENT VOOR DE GARAGES EN AUTOSTAANPLAATSEN.

### ARTIKEL 64.-

Het is verboden :

a) In de garages eender welke ontvlambare producten op te slaan, behoudens de brandstofvoorraad in de tank van het voertuig;

b) Gebruik te maken van de geluidssignalen op het terrein van de residentie of de motor in vrije loopstand te laten draaien onder welk voorwendsel ook.

Auto's dienen vooral 's nachts met de nodige zorg binnengereden te worden teneinde de rust van de andere betrekkers van het gebouw niet te verstoren.

Het is volstrekt verboden auto's tot staan te brengen of het stationeren op de hellingen, opritten en inritten of er wat ook op te plaatsen dat de toegang tot de parkeerplaatsen zou hinderen of bemoeilijken.

Indien spijts dit verbod een autovoertuig geplaatst of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen heeft de beheerder het recht dit voertuig te laten weggrijden of ophalen door een garagehouder; alle kosten van deze verwijdering zijn ten laste van de in gebreke gebleven eigenaar.

### SLOTBEPALINGEN.

Voor alles wat niet voorzien is in huidig reglement moeten de eigenaars en betrekkers zich schikken naar de gebruiken bestaande in goed onderhouden en bewoonde huizen.

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

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

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

Opgemaakt te Oudenaarde en gehecht aan de basisakte verleden voor notaris Etienne Vandermeersch te Oudenaarde met tussenkomst van notaris Paul De Splenter te Wakken op 8 maart 1982.