

# Gecoördineerde statuten

van de Residentie

'PORTOBELLO'

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

In het jaar negentienhonderd vierennegentig.  
Op twaalf oktober.

Vóór Ons, Meester Maxime COUPÉ, Notaris te Heist op den Berg - Itegem.

Te Heist op den Berg, in het kantoor.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De Naamloze Vennootschap EXCERPTA, met maatschappelijke zetel te Turnhout, Pieter De Nefstraat, 2, ingeschreven in het handelsregister te Turnhout onder nummer 73810.

Opggericht luidens akte verleden voor Meester Jan Van Roosbroeck, Notaris te Beerse, op vier maart negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart volgend, onder nummer 940319-383.

Waarvan de statuten tot op heden niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd luidens artikel 14 van de statuten door haar afgevaardigd bestuurder de Heer Erik De Clercq, wonende te Vosselaar, Wilgenkatjesdreef, 11.

Benoemd tot die functie ingevolge beslissing van de Raad van Bestuur dedato vier maart negentienhonderd vierennegentig, gehouden onmiddellijk na de oprichting en er samen mede gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad als voormeld.

Hierna genoemd : "De Eigenaar".

2. De Naamloze Vennootschap DE CLERCQ AANNEMINGEN BOUW EN WEGENBOUW, in 't kort D.C.A., met maatschappelijke zetel te Vosselaar, Wilgenkatjesdreef, 11, ingeschreven in het handelsregister te Turnhout onder nummer 72510.

Opggericht luidens akte verleden voor Meester Jozef Coppens, Notaris te Vosselaar, op negentwintig september negentienhonderd drieënnegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig oktober volgend, onder nummer 931021-326.

Waarvan de statuten tot op heden niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd luidens artikel 16 van de statuten door haar afgevaardigd bestuurder de Heer Erik De Clercq, wonende te Vosselaar, Wilgenkatjesdreef, 11.

Benoemd tot die functie ingevolge beslissing van de Raad van Bestuur dedato negentwintig september negentienhonderd drieënnegentig, gehouden onmiddellijk na de oprichting en er samen mede gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad als voormeld.

Hierna genoemd : "De Promotor".

Welke verschijners, vertegenwoordigd als gezegd, Ons Notaris, verzocht hebben de basisakte op te stellen van het gebouw waarvan hierna sprake zal zijn.

## DEEL I. - BASISAKTE

Onderhavige basisakte wordt verdeeld in zes hoofdstukken, te weten:

HOOFDSTUK I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.  
HOOFDSTUK II - BESCHRIJVING EN VERDELING VAN HET GEBOUW.  
HOOFDSTUK III - BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN.  
HOOFDSTUK IV - VERKOOPSVOORWAARDEN.  
HOOFDSTUK V - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.  
HOOFDSTUK VI - DIVERSE BEPALINGEN.

### HOOFDSTUK I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

#### A. EIGENDOMSTITEL.

De Naamloze Vennootschap EXCERPTA verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed :

#### BESCHRIJVING VAN HET GOED.

##### STAD KNOKKE-HEIST afdeling KNOKKE.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Kustlaan, 3 37, bekend op het kadaster in de tweede afdeling Sectie E, nummer 983, hebbende een oppervlakte volgens titel van één are tweeënzeventig centiaren (la. 72ca.).

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven goed hoort de naamloze vennootschap Excerpta toe om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Residence Bristol, te Merchtem, luidens akte verleden voor Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te Knokke-Heist, op éénendertig maart negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op tien mei volgend, Boek 7102, nummer 11.

De naamloze vennootschap Residence Bristol voornoemd, was er eigenares van om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Alma House, te Merchtem, luidens akte verleden voor Notaris Vanden Bussche voornoemd, op vijftien september negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zes oktober volgend, Boek 5652, nummer 13.

De naamloze vennootschap Alma House voornoemd, was er eigenares van om het aangekocht te hebben van de Heer André Désiré Mergaert, banketbakker en zijn echtgenote Mevrouw Maria Emelie Wallyn, zonder beroep, te Knokke-Heist luidens akte verleden voor Notaris Vanden Bussche voornoemd en Meester Georges Boels, Notaris te Knokke-Heist, op negentwintig juni negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op éénendertig juli volgend, Boek 5594, nummer 18.

De Heer en Mevrouw Mergaert-Wallyn voornoemd, waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben van Mevrouw Rosalia Cyrilla Stockx, zonder beroep te Knokke, luidens akte verleden voor Notaris Boels voornoemd op éénentwintig januari negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zes februari volgend, Boek 2260, nummer 11.

Mevrouw Rosalia Stockx voornoemd, was er eigenaar van om haar in volle eigendom te zijn toebedeeld ingevolge de akte verdeling tussengekomen tussen haarzelf en haar minderjarige dochter Juffrouw Lilyane Govaert, verleden voor Meester Joseph Strobandt, Notaris te Knokke verbleven hebbende op drie februari negentienhonderd zevenendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op zes maart volgend, Boek 6423, nummer 18.

#### B. BIJZONDERE VOORWAARDEN VERVAT IN DE EIGENDOMSTITEL.

Voormelde eigendomstitel van éénendertig maart negentienhonderd vierennegentig, waarvan sprake is in de oorsprong van eigendom welke voorafgaat, bevat geen bijzondere voorwaarden.

#### C. AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING.

Met het oog op het oprichten van het hierna beschreven appartementsgebouw doet de Naamloze Vennootschap Excerpta voornoemd, uitdrukkelijk afstand van het recht van natrekking op voorbeschreven grond in voordeel van de Naamloze Vennootschap De Clercq Aannemingen Bouw en Wegenbouw, voornoemd.

#### D. BOUWWERKEN.

De Naamloze Vennootschap De Clercq Aannemingen Bouw en Wegenbouw, heeft het plan om op voormelde grond de bouwwerken aan te vatten van een onroerend complex genaamd "RESIDENTIE PORTOBELLO".

De Naamloze Vennootschap De Clercq Aannemingen Bouw en Wegenbouw, of haar eventuele rechthebbenden zullen oppermachtig beslissen omtrent de realisatiemodaliteiten van het onroerend complex waarvan sprake.

Zij zal namelijk, en dit zonder toelating te moeten bekomen van de toekomstige eigenaars van de gebouwen die voormeld complex zullen samenstellen, alle wijzigingen mogen aanbrengen aan het vooropgesteld programma welke zij nuttig oordelen, hetzij door het uit te breiden tot andere aanpalende gebouwen of nog de uitvoering van bedoeld programma schorsen of aflassen, van bedoeld programma dat de Naamloze Vennootschap De Clercq Aannemingen Bouw en Wegenbouw zich voorgenomen heeft uit te voeren.

Er weze hier reeds opgemerkt dat ingevolge overeenkomst met de eigenaar van het ernaast gelegen perceel grond, rechts (huisnummers 3 39 en 341) van voorbeschreven grond (bekeken van op straat), de in- en uitrit van de parkings van het gebouw voorwerp van onderhavige akte, zal kunnen gebruikt worden ten titel van erfdiensbaarheid als toegang tot de ondergrondse verdieping van het pand met huisnummers 339-341, dit pand zal hierna "rechtergebouw" genoemd worden.

Anderzijds zal het gebouw, voorwerp van deze akte, een erfdiensbaarheid van gebruik genieten van inkomhall en inkomdeur aan de Kustlaan, evenals van de trap en de lift van het "rechtergebouw". Dit alles mits gedeelde tussenkomst voor de helft in de kosten tussen de twee panden.

Verder zal de mogelijkheid geboden worden aan de gebruiker van de handelsruimte om een gedeelte van de muur (zoals aangeduid op het plan) tussen het pand voorwerp van deze en het "rechtergebouw", te openen teneinde een verbinding tot stand te brengen met het handsgelijkvloers van het "rechterpand".

#### E. BOUWVERGUNNING.

De plannen van het complex, voorwerp van onderhavige akte, werden op initiatief van de naamloze vennootschap De Clercq Aannemingen Bouw en Wegenbouw voornoemd, opgesteld door "N.V. Archiplan" - Architecten Jan Verwee en Francis Liebregts, te Brugge, Filips de Goedelaan, 1a.

Die plannen werden voorgelegd aan de bevoegde gemeentelijke en stedenbouwkundige diensten van de Stad Knokke-Heist. Ze werden goedgekeurd door gemelde diensten en het College van Burgemeester en Schepenen van de

Stad Knokke- Heist heeft de bouwvergunning afgeleverd op achttien juli negentienhonderd vierennegentig, welke vergunning, samen met de bijlagen eraan te weten drie plannen, gehecht zijn gebleven als respectievelijke bijlagen nummers 1 tot en met 4 aan een akte neerlegging onder de minuten van ondergetekende Notaris Maxime Coupé, op heden verleden op verzoek van de verschijnende vennootschappen en waarvan de minuut voorafgaat.

Verder hebben de verschijners Ons een uitvoeringsplan neergelegd welk enkele aanpassingen van de ondergrondse constructies omvat welk plan gehecht werd als bijlage 5 aan voormelde akte neerlegging. De promotor vestigt de aandacht op het feit dat alle plannen hierna complementair worden gecommentarieerd, met dien verstande althans dat het uitvoeringsplan (bijlage 5 voormeld) op de andere plannen voorrang heeft.

Alle documenten gehecht aan voormelde akte neerlegging maken integrerend deel uit van onderhavige akte en dienen er samen mede geïnterpreteerd te worden.

## HOOFDSTUK II. BESCHRIJVING EN VERDELING VAN HET GEBOUW.

Voormelde uiteenzetting gedaan zijnde, verklaren de verschijners, te weten, de Naamloze Vennootschap Excerpta en de Naamloze Vennootschap De Clercq Aannemingen Bouw en Wegenbouw, de grond, bouwplaats van het in oprichting zijnde onroerend complex evenals de gebouwen welke het samenstellen, te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom zoals voorzien bij ~~de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig (artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek)~~ in het artikel 577-2 §9 en de artikelen 577-3 tot en met 577-144 van het Burgerlijk Wetboek.

De verdeling en de beschrijving van voormelde gebouwen gebeurt op basis van voormelde plannen, evenals op basis van de uitvoeringsplannen gehecht als bijlagen nummers 5, 6 en 7 aan voormelde akte neerlegging, zoals hierna volgt.

### ONDERGROND.

Men treft er volgende delen aan :

#### A. Gemeenschappelijke delen :

Funderingen, rioleringen, verluchttingsruimten, ruimte voor tellers en/of meters, vuilnisruimte appartementen, doorgangen naar koppelgebouw, toegang tot en manoeuvreerruimten voor autostaanplaatsen, diverse putten met zichten en aflopen, in- en uitrit naar binnenkoer.

#### B. Private delen :

##### 1. **Twee autoboxen** genummerd P1 en P2, omvattende elk :

###### a. in private en uitsluitende eigendom :

de autobox zelf met kantelpoort ;

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

honderd vijftig/tien duizendsten (150/10.000-sten) in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

Er weze opgemerkt dat er tussen deze twee autoboxen geen scheiding bestaat.

##### 2. **Zes fietsenbergingen** genummerd F1 tot en met F6, omvattende elk :

a. in private en uitsluitende eigendom :  
de fietsenberging zelf ;  
b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
vijfentwintig/tien duizendsten (25/10.000-sten) in de  
gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

3. **Zes bergingen**, genummerd BI tot en met B6, omvattende elk:  
a. in private en uitsluitende eigendom :  
de berging zelf met haar deur ;  
b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
vierentwintig/tien duizendsten (24/10.000-sten) in de  
gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

#### GELIJKVLOERS.

Men treft er het volgende aan :

A. Gemeenschappelijke delen :

Diverse verluchtungskokers en dienstkokers.

B. Een privaat deel :

Een handelsruimte, gemerkt GV, omvattende :

a. in private en uitsluitende eigendom :  
De handelsruimte zelf met voorzieningen voor installatie van  
water-closet en lavabo, mezzanine achteraan met trapje, lichtkoepel, sas  
en berging voor vuilnis, deze ruimte heeft rechtstreeks toegang tot de straat  
;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
duizend tachtig/tien duizendsten (1.080/10.000-sten) in de  
gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

#### EERSTE - TWEEDE - DERDE en VIERDE VERDIEPING.

Op elk van die verdiepingen treft men het volgende aan :

A. Gemeenschappelijke delen :

Diverse verluchtungskokers en dienstkokers.

B. Private delen :

**Appartementen** gemerkt als volgt :

- Appartement A1 op de eerste verdieping ;
- Appartement A2 op de tweede verdieping ;
- Appartement A3 op de derde verdieping ;
- Appartement A4 op de vierde verdieping.

Deze omvatten elk :

a. in private en uitsluitende eigendom :  
Inkomhall met deur naar rechtergebouw en ingemaakte kast,  
water-closet, living met terras, ingerichte keuken, nachthall, berging met  
centrale verwarmingsinstallatie, ingerichte badkamer en douchekamer, twee  
slaapkamers met terras ;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend honderd achtendertig/tien duizendsten (1.138/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

**VIJFDE EN ZESDE VERDIEPING.**

Op de vijfde en zesde verdieping wordt een duplex appartement gemerkt "A5-6" voorzien, men treft er het volgende aan :

A. Gemeenschappelijke delen :

- op de vijfde verdieping :

Diverse verluchtungskokers en dienstkokers.

- op de zesde verdieping :

Diverse verluchtungskokers en dienstkokers en twee "vides" vooraan.

B. Private delen :

Een **duplex appartement**, omvattende :

a. in private en uitsluitende eigendom

- op de vijfde verdieping :

Inkothall met deur naar rechtergebouw en ingemaakte kast, water-closet, living met terras, berging, trap naar zesde verdieping, ingerichte keuken met eethoek, ingerichte badkamer, slaapkamer en terras dienstig voor slaapkamer en eethoek ;

- op de zesde verdieping :

Trap naar vijfde verdieping, overloop en grote slaapkamer vooraan met ingerichte badkamer, twee slaapkamers achteraan met terras, ingerichte douchekamer, berging, tweede berging met centrale verwarming;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend achthonderd zevenentachtig/tien duizendsten (1.887/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

**ZEVENDE - ACHTSTE - NEGENDE DAKVERDIEPINGEN.**

Op de zevende tot de negende verdieping wordt een triplex-dakappartement gemerkt "A7-8-9" voorzien, men treft er het volgende aan :

A. Gemeenschappelijke delen :

- op de zevende, achtste en negende verdieping :

Diverse verluchtungskokers en dienstkokers, de gedeelten van het dak welke niet overbouwd zijn.

B. Private delen :

Een **penthouse appartement**, omvattende :

a. in private en uitsluitende eigendom :

- op de zevende verdieping :

Inkothall met deur naar "rechtergebouw", vestiaire, living met terras, water-closet, ingerichte keuken met terras en twee bergingen, trap naar achtste verdieping ;

- op de achtste verdieping :

Trap naar zevende en negende verdieping, overloop, twee slaapkamers met "velux" ramen vooraan, ingerichte badkamer, water-closet, slaapkamer achteraan met "velux" ramen ;

- op de negende verdieping :

Trap naar achtste verdieping en zolder met "velux" ramen ;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend achthonderd zevenentachtig/tien duizendsten (1.887/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

**SAMENVATTENDE TABEL VAN DE PRIVATE DELEN MET AANDEEL GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

- 2 autoboxen genummerd P1 en P2 met elk 150/10.000sten hetzij samen 300/10.000sten	300
- 6 fietsenbergingen genummerd van F1 t.e.m. F6 met elk 25/10.000sten hetzij samen 150/10.000sten	150
- 6 bergingen genummerd B1 t.e.m. B6 met elk 24/10.000sten hetzij samen 144/10.000sten	144
- Gelijkvloers, handelsruimte GV	1.080
- Eerste verdieping, appartement A1	1.138
- Tweede verdieping, appartement A2	1.138
- Derde verdieping, appartement A3	1.138
- Vierde verdieping, appartement A4	1.138
- Vijfde-zesde verdieping, duplexappartement A5-6	1.887
- Zevende-achtste-negende verdieping, penthouse A7-8-9	1.887
	-----
- TOTAAL	10.000

**Omschrijving van de privatieve en de gemene delen**

[ artikelen overgeheveld uit het reglement van mede-eigendom ]

**ARTIKEL 7 - BEPALING VAN DE PRIVATE DELEN.**

**Beginsel.**

Maken het voorwerp uit van de private eigendom, de gedeelten van het complex die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat :

1. De elementen waaruit de appartementen en hun private afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten ;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken ;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken ;
- de bevloering en de bekleding der terrassen, hun borstweringen en leuning en tralies ;
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de appartementen, de deuren van de private afhankelijkheden ;



- de sanitaire installaties ;
- de schrijnwerkerij ;
- de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een appartement voor het deel ervan dat zich binnen het appartement bevindt.

2. Toebehoren dienende tot het gebruik van de appartementen en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon ;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen ;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall, behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

#### ARTIKEL 8 - BEPALING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

##### Beginsel.

Zijn gemeenschappelijke delen van het complex bestemd tot het gebruik van al de appartementen of van bepaalde onder hen.

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.

##### Gemeenschappelijke zaken :

De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het complex in verhouding tot hun aandelen in de grond zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw;

- de bebouwde en onbebouwde grond ;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven tot de hoogte van de vloer van het gelijkvloers;
- het buizenet der riolering en de putten ;
- de daken met hun bedekkingen (behalve private terrassen) evenals de wateraflopen van de daken ;
- de in- en uitritten ;
- de bekleding en versiering van de gevels ;
- de ruwbouw van de terrassen ;
- de trapzalen, de liftschachten en de liftinstallaties en hun deuren ;
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtungs pijpen met kappen ;
- eventueel de radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars geplaatst worden ;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en teledistributie, die ter gemeenschappelijk gebruik zijn, hetzij ter uitsluitend gebruik van een privaat deel doch alleen wat betreft de secties van deze leidingen die zich buiten de private delen bevinden die zij bedienen ;
- de installaties van parlofoon met de straat, deuropener en bellen in de inkom voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik voor zover ze uitgevoerd worden.

### HOOFDSTUK III. BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN.

#### 1. VERDELING - VOORBEHOUD WIJZIGINGEN - PLANS.

Er volgt uit hetgeen voorafgaat dat de gebouwen die het complex waarvan sprake, samenstellen, bestaan uit private delen die het privaat en uitsluitend bezit zijn van hun eigenaar, en uit gemeenschappelijke delen, accessoriums van private delen, waarvan de eigendom toekomt in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars, elkeen voor een fractie toebedeeld aan de private lokalen, zoals hiervoor is bepaald.

Het aandeel van ieder mede-eigenaar van private lokalen in de grond is uitgedrukt in tien duizendsten (10.000sten).

Hetzelfde geldt wat betreft het aandeel van elke mede-eigenaar van private lokalen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het aantal tien duizendsten aldus in het bezit van een mede-eigenaar van private delen in het gebouw, is bepalend voor zijn deelname in de gemeenschappelijke lasten van het complex, behoudens bijzondere bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom wat betreft gemeenschappelijke elementen die speciaal ten dienste zijn van zekere private delen van het complex of omgekeerd.

Het aantal aandelen wordt bepaald zowel door de nuttige oppervlakte en het volume van de private delen, als wel door hun waarde. Het moet aangenomen worden en is opgelegd aan alle mede-eigenaars.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder tussenkomst noch toestemming van de mede-eigenaars, noch verhaal van deze laatsten, en in tegenstelling met wat gezegd wordt in onderhavige basisakte en de bijlagen van de akte neerlegging, evenals in het reglement van mede-eigendom, om :

a. benevens de gebruikelijke toleranties in de uitvoering van de plans, deze laatste te wijzigen (met inbegrip van de gevels en toegangen) evenals het lastenkohier, dit in de loop van de bouwwerken, teneinde te beantwoorden aan de verlangens of voorschriften van de bevoegde overheden, aan de noodwendigheden of nuttigheden van de bouwkunst en techniek, evenals om het gebruik van de private of gemeenschappelijke delen te vergemakkelijken of te verbeteren ;

b. eventueel uitgaande van niet gebruikte gemeenschappelijke delen :

a) private lokalen te maken aan dewelke geen gemeenschappelijke delen zullen toegekend worden, welke lokalen eigendom zullen zijn van de promotor die ze zal mogen verkopen in zijn voordeel als accessorium van een privaat deel van het gebouw, zonder dewelke ze niet zullen mogen vervreemd worden, noch in huur gegeven worden of het voorwerp uitmaken van om 't even welk genotsrecht ;

b) private lokalen te maken aan dewelke wel gemeenschappelijke delen worden toegekend welke lokalen eveneens eigendom zullen blijven van de promotor die ze in dit laatste geval wel afzonderlijk zal kunnen verkopen ;

c. elk plateau in te delen volgens de wensen van de belanghebbende kopers, de indeling te wijzigen van de lokalen binnenin de appartementen zoals hij het nuttig zal oordelen, tot de verdeling of vereniging over te gaan van de private en/of gemeenschappelijke delen van één of meer verdiepingen of zelfs van verschillende verdiepingen, volgens de varianten welke hij nuttig zal achten en aldus tot de herverdeling over te gaan van de onverdeelde aandelen behorende tot de gewijzigde private delen, met dien verstande dat het totaal der aandelen van elk plateau ongewijzigd blijven ; de indeling, de oppervlakte en de schikking van de gemeenschappelijke delen te wijzigen, zoals gemeenschappelijke halls en ruimten teneinde het

eventueel mogelijk te maken een privaat lokaal te verruimen of kelders of andere bijkomende private lokalen te maken, dit alles uit eigen initiatief, voor of na de verkoop, op aanvraag van een koper en met dat opzicht alle gewenste werken uit te voeren, inbegrepen aan gevels en toegangen . De wijzigingen aan de verdeling van de tien duizendsten zullen verplicht aan de notaris, opsteller van de basisakte, moeten doorgegeven worden, doch zij zullen in geen geval invloed mogen hebben op de reeds verwezenlijkte verkopen;

d. bepaalde niveaus en/of appartementen de bestemming geven van burelen of praktijkruimten ;

e. de private lokalen van het gelijkvloers te bestemmen voor commerciële activiteiten en desgevallend in de tuin toegangswegen in te richten welke nuttig zouden zijn voor die uitbating, mits inachtnaam van wat vervat is in artikel 16 hierna ;

f. alle gewenste eerste maatregelen treffen voor het in gebruik stellen en de goede werking van de gemeenschappelijke diensten;

g. altijdurende voordelige of bezwarende erfdiensbaarheden van doorgang in het leven roepen voor de doorgang van alle kanalisaties, kokers en schoorsteenpijpen welke noodzakelijk zouden zijn voor de uitvoering of de afwerking van om het even welke lokalen;

h. wijzigingen te brengen aan de basisakte of het reglement van mede-eigendom om deze in overeenstemming te brengen met de bepalingen welke voorafgaan of andere in onderhavige akte opgenomen ;

i. in het kader van voormelde eventualiteiten wordt hier reeds afstand van het recht van natrekking gevestigd op de te verkopen aandelen in de grond, in voordeel van de promotor teneinde een herschikking in die aandelen mogelijk te maken in één of meer wijzigende basisakten volgend op onderhavige en dit zolang het laatste privaat deel niet verkocht is. In voorkomend geval zal een wijziging aan de aandelen in de grond geen aanleiding geven noch tot vergoeding, noch opleg daar de waarde van het aandeel in de grond verbonden aan de onderscheiden private delen daar niet zal door gewijzigd worden.

De wijzigende plannen zullen, zo nodig, in de rang der minuten van ondergetekende Notaris Maxime Coupé neergelegd worden en de bijkomende basisakte welke de voormelde plannen zal beschrijven en zo nodig de verdeling wijzigen van de gemeenschappelijke delen welke toegekend worden aan de gewijzigde private lokalen, zal opgesteld worden door dezelfde notaris op verzoek van de promotor.

Te dien einde, en voor zoveel als nodig, geven alle toekomstige eigenaars in het complex, door het enkel feit van aan te kopen, volmacht aan de promotor om hen te vertegenwoordigen bij alle akten welke een wijziging brengen aan onderhavige basisakte of deze die er betrekking op hebben.

De overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor zal plaats hebben op de uitsluitende verklaring van de promotor en eventueel van de mede-eigenaars van wie de private lokalen zouden gewijzigd zijn, doch bij uitsluiting van de andere mede-eigenaars van het complex.

#### 1Bis. DOORGANG GELIJKVLOERS.

Er wordt nu reeds bepaald dat de eigenaar van het winkelpand genaamd "GV" op het gelijkvloers het recht zal hebben om in de linkse zijgevel een opening te maken teneinde de winkel welke zich bevindt in het pand links van dit, voorwerp van deze, te verenigen tot één verkoopsoppervlakte. Dit zal nochtans slechts mogen geschieden na een grondige studie door het stabiliteitsbureau welke het gebouw, voorwerp van deze, heeft behandeld.

Vooraleer de werken aan te vatten zal die studie aan de syndicus van het gebouw, voorwerp van deze, dienen voorgelegd te worden.

## 2. LASTENBOEK.

Een lastenboek werd opgesteld met de beschrijving van de uit te voeren werken en van de te gebruiken materialen zowel voor de gemeenschappelijke als de private delen.

Een exemplaar van het lastenboek is gehecht gebleven als bijlage nummer 9 aan de akte neerlegging verleden voor ondergetekende Notaris Maxime Coupé, op heden.

De promotor zal het recht hebben bepaalde materialen te vervangen door gelijkaardige, doch op voorwaarde dat de gebruikte materialen van gelijkaardige kwaliteit wezen als deze welke oorspronkelijk waren voorzien.

## 3. TOEGANG TOT DE AUTOSTAANPLAATSEN.

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de poort welke zich aan de in- en uitrit van de parkings bevindt, zullen evenredig verdeeld worden tussen de autostaanplaatsen, welke ze benutten.

De mogelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoeuvreren wordt niet gewaarborgd door de promotor.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder nadeel te berokkenen aan de hiervoor gemaakte voorbehouden, het aantal en de schikking van de voorzienene autostaanplaatsen te wijzigen ; in voorkomend geval zal het aandeel in de gemeenschappelijke delen welke verbonden zijn aan de private autostaanplaatsen verdeeld worden tussen de uiteindelijke verwezenlijkte autostaanplaatsen pro rata van hun oppervlakte.

## 4. GEMEENSCHAPPELIJKE ANTENNES.

Het gebouw wordt aangesloten aan het teledistributienet. De aansluitingskosten zijn ten laste van de eigenaars van private delen pro rata van het aantal stopcontacten die zij gebruiken.

Het plaatsen van privé-antennes op het dak is verboden.

## 5. LOKALEN VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GEBRUIK.

De promotor behoudt zich het recht voor, zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers van een privaat deel van het complex, om in een gemeenschappelijk deel van het gebouw lokalen ter beschikking te stellen van de distributiemaatschappijen voor water, gas of elektriciteit. De wijzigende plannen zullen desgevallend neergelegd worden onder de rang der minuten van ondergetekende Notaris Maxime Coupé en de wijzigende basisakte met beschrijving van die gewijzigde plannen zal opgesteld worden door ondergetekende Notaris op verzoek van de promotor met uitsluiting van de andere mede-eigenaars van het gebouw. De overschrijving ervan zal gedaan worden op het uitsluitend verzoek van de promotor.

Alleen de aangestelden van die distributiemaatschappijen zullen toegang hebben tot die lokalen en dit op het even welk ogenblik.

De inhoud van die lokalen, te weten alle installaties en materiaal met betrekking tot de omvorming van hoogspanningselektriciteit, of het systeem van distributie van gas en water (indien deze door de distributiemaatschappij op haar kosten worden geplaatst) zullen uitsluitend

eigendom blijven van gezegde maatschappij die er het onderhoud evenals dat van het lokaal zal ten laste hebben.

Indien de distributiemaatschappijen om 't even welk recht zouden kopen zal de promotor de prijs ervan bekomen in zijn voordeel tegen zijn persoonlijke kwijting, zonder dat enige afrekening met de mede-eigenaars zal dienen gedaan te worden.

In voorkomend geval zullen de eventuele kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing, verdeeld worden tussen de private lokalen van de voorziene gebouwen pro rata van het aantal tien duizendsten die hen werden toegewezen in de grond.

#### 6. ELEKTRICITEITSMETERS DIENSTIG VOOR DE KELDERS.

De promotor behoudt zich het recht voor om de kelders van het complex te voorzien met een of meer doorgangsmeters. In voorkomend geval zullen de kosten voor gebruik, onderhoud, herstelling of vernieuwing van elk van die meters verdeeld worden tussen de gebruikers in evenredigheid met het aantal kelders welke bediend worden door een meter.

Indien echter, ingevolge overmatig gebruik, een mede-eigenaar of gebruiker van een kelder de lasten met betrekking tot een meter doet stijgen, zal hij een overeenkomst moeten treffen met de syndicus teneinde een forfaitaire vergoeding te betalen aan de mede-eigenaars welke mede instaan voor de kosten van die bepaalde meter.

#### 7. TERRASSEN.

De terrassen welke eventueel begrepen zijn in de beschrijving van de private delen die het gebouw samenstellen, maken deel uit van de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, waarvan het gebruik uitsluitend voorbehouden wordt aan de eigenaars of gebruikers van de appartementen aan dewelke zij verbonden zijn.

Het onderhoud, de herstellingen en de eventuele vernieuwingen zijn ten laste van de mede-eigenaars van het gebouw, ter uitzondering van de bovenste bedekking (vloer) en de borstweringen, waarvan het onderhoud, de herstellingen en de vernieuwingen ten laste zijn van de eigenaars van de appartementen waartoe zij verbonden zijn.

De eigenaars van gemelde appartementen zullen eveneens, elk wat hen betreft, alle kosten van de herstelling en vernieuwing van gemelde terrassen (andere dan de bovenste bedekking), moeten dragen die door hun schuld of deze van de gebruikers zouden veroorzaakt zijn.

De syndicus zal mits ingebrekestelling van ten minste vijftien dagen bij aangetekende brief, het recht hebben tot de ambtshalve uitvoering van de onderhouds- en herstellings- of vernieuwingswerken op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar die deze schuldig is ingevolge hetgeen voorafgaat.

De gebruikers van de appartementen waarvan sprake zullen toegang moeten verschaffen tot gemelde terrassen teneinde toe te laten de nodige werken uit te voeren.

#### 8. VOORBEHOUD VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De promotor zal het recht hebben in zijn enkel voordeel, de koopprijs te ontvangen van eventuele aankoop door geburen van gevelmuren en/of afsluitingen langs de naburige eigendommen. Hij zal met dat opzicht alle akten en formaliteiten mogen benaarstigen.

Indien de medewerking van de mede-eigenaars vereist was voor die zaken, zullen zij dit moeten doen ten kosteloze titel en op eerste aanvraag.

Het feit dat de promotor zich voormelde rechten voorbehoudt zal niet voor gevolg hebben dat hij zal moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, beschutting, herstelling of herbouwen van die gevels of afsluitingen welke ten laste blijven van de mede-eigenaars.

#### 9. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJ BESTEMMING VAN DE "GOEDE HUISVADER".

De verdeling van het complex, voorwerp van onderhavige akte, ligt aan de oorsprong van het bestaan van een toestand tussen de verschillende private of gemeenschappelijke eigendommen die het complex samenstellen, die erfdiensbaarheden in het leven zouden geroepen hebben indien deze eigendommen aan verschillende eigenaars hadden toebehoord.

Deze erfdiensbaarheden treden in voege vanaf de verkoop van een privaat deel aan een derde, zij vinden hun oorsprong ingevolge de bestemming van de "goede huisvader", zoals deze zijn bepaald in artikels 697 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is immers zo voor :

- de uitzichten die zouden kunnen bestaan van het ene private deel op het andere ;
- de gemeenschappelijke afloop- en afwateringsbuizen, rioleringen en andere ;
- de doorgang van kanalisaties en kokers van alle aard (water, gas, elektriciteit, antenne) ;
- en, in 't algemeen, alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden, tussen de verschillende private delen of tussen deze zelf en de gemeenschappelijke delen welke de plannen of hun uitvoering zullen laten uitschijnen naarmate de bouwwerken vorderen of de ingebruikname der lokalen.

#### 10. DOORGANGEN VOOR CANALISATIES, KOKERS, SCHOUWPIJPEN EN WEGENISSEN.

De promotor verklaart, als altijddurende en kosteloze erfdiensbaarheid, een recht van doorgang te vestigen, zowel ten voordele als ten laste van alle private eigendommen welke de blokken en/of het complex samenstellen of zullen samenstellen, voor de doorgang van alle kanalisaties, kokers, schouwpijpen welke nodig zouden zijn voor de uitvoering van de hoger gelegen, ondergelegen of naburige lokalen.

Verder behoudt de promotor zich het recht voor om op en in bedoelde grond tot de aanleg over te gaan van :

1) toegangswegen en doorgangen, zowel voor voetgangers als wagens ;

2) alle kanalisaties met zichtputten om de leidingen na te zien.

Deze toegangswegen, doorgangen en kanalisaties zullen ten dienste staan van het gehele complex voorwerp van deze.

De kosten van onderhoud zullen ten laste zijn van de gebouwen voor dewelke ze dienstig zijn pro rata van het aantal tien duizendsten welke eraan verbonden zijn in de grond.

#### 11. BEHEER.

Het beheer van het complex zal waargenomen worden door een syndicus.

~~De eerste syndicus wordt benoemd door de promotor, voor een periode van tien jaar.~~

12. PUBLICITEIT .

a. Publiciteit van de promotor.

Gedurende gans de duur van de werken en zelfs na hun voltooiing zal de promotor zowel in als op het gebouw en op de afsluitingen publiciteit mogen voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of de verhuring van de door hem opgerichte gebouwen, dit zonder beperkingen in tegenstelling met de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

Te meer zal de promotor na de voltooiing van het complex, steeds een gedenksteen met zijn naam mogen plaatsen.

b. Publiciteit van de onderaannemers en leveranciers

Enkel gedurende de werken zullen de onderaannemers en leveranciers hun medewerking aan het gebouw mogen bekendmaken volgens gebruikelijke normen en modaliteiten door de promotor bepaald.

c. Publiciteit van de commerciële ruimte.

De uitbater van de commerciële ruimte zal uithangborden mogen plaatsen tot op een hoogte van twee meter vijftig centimeter (2.50m) vanaf het voetpad. Indien hij lichtreklames aanbrengt zullen deze niet pinkend zijn.

13. VERZEKERINGEN.

De promotor zal voor de eerste maal voor rekening van de mede-eigenaars voor een duur van maximum tien jaar en voor de bedragen welke hij nuttig zal oordelen, bij een vennootschap naar zijn keuze, de in het reglement van mede-eigendom voorziene verzekeringen afsluiten. De mede-eigenaars zullen verplicht zijn bedoelde verzekeringscontracten verder te zetten en er de premies van te betalen.

14. ONDERHOUD LIFTEN.

De promotor behoudt zich eveneens het recht voor, zonder het akkoord te moeten hebben van de mede-eigenaars om het eerste onderhoudscontract af te sluiten voor de liften. Dit contract zal afgesloten worden voor rekening van de mede-eigenaars, op hun kosten en voor een duur van twee jaar. De deuren van de liften zullen in de kelderverdieping voorzien worden van een automatisch slot.

15. BESTEMMING VAN DE APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen kunnen gebruikt worden voor bewoning en de handelsruimte voor commerciële activiteiten (onder andere ook winkel en tea-room, niet storend) en kantoren, evenals door beoefenaars van vrije beroepen. De appartementen op het gelijkvloers zullen een aparte ingang aan de voorgevel mogen maken.

Voor de gebruikers van het gelijkvloers zal het toegelaten zijn uithangborden te plaatsen aan de voorgevel boven de ramen tot aan de onderkant van de terrassen van de eerste verdieping. De breedte zal beperkt blijven tot het eigen pand.

16. VERWARMING.

Ieder appartement is uitgerust met een individuele gasverwarming met warmwatervoorziening en aangesloten op een afzonderlijke gasmeter, waardoor ieder afzonderlijk zijn gebruikskosten draagt.

De eigenaars of bewoners der appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

De temperatuur zal er nooit lager mogen zijn dan plus tien graden Celsius.

17. VOORVERWARMING.

Indien tengevolge van atmosferische omstandigheden of technische oorzaak, waarover de architect en/of de promotor alleen zullen oordelen, het geheel of zekere lokalen verwarmd moeten worden gedurende de bouwwerken, dan zullen de kosten hiervan door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in het gebouw.

18. WATERBEDELING.

a. De abonnementen met de waterdistributiedienst worden zowel voor de private als de gemeenschappelijke delen van het complex gemeenschappelijk afgesloten door de eigenaars vertegenwoordigd door de promotor door het enkel feit van hun aankoop.

b. De syndicus onderschrijft of hernieuwt alle abonnementsaanvragen op naam van de mede-eigenaars.

c. Alle betalingsberichten zullen opgestuurd worden naar de syndicus behalve deze welke betrekking hebben tot private eigendommen die voorzien zijn van een eigen meter geleverd door de waterdienst.

De eerste abonnementsaanvragen zullen door de promotor op naam van de toekomstige eigenaars onderschreven worden.

19. GEMEENSCHAPPELIJK WATER- EN ELECTRICITEITSVERBRUIK .

Elektriciteit en water voor de gemeenschappelijke delen kunnen verdeeld worden van uit het gebouw voorwerp van onderhavige naar de ernaast nog op te richten gebouwen.

HOOFDSTUK IV. VERKOOPSVORWAARDEN .

De verkoopsvorwaarden welke van toepassing zijn voor de verkoop van de private delen van het complex zijn opgenomen in de "Algemene voorwaarden der verkopeningen" welke gehecht gebleven zijn als bijlage nummer 8 aan de akte neerlegging, onder de minuten van ondergetekende Notaris Maxime Coupé, op heden.

HOOFDSTUK V. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

De promotor heeft door ondergetekende Notaris het Algemeen Reglement van Mede-eigendom laten opstellen hetwelk het beheer zal mogelijk maken van het complex.



Dat reglement zal integrerend deel uitmaken van onderhavige basisakte waarmede het zal overgeschreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor.

Al de beschikkingen van voormeld reglement behoren tot het zakenrechtelijk statuut van het complex. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook ; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Voormeld reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden naargelang het geval bepaald.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Voormeld reglement is aangevuld door het binnenhuisreglement en het moet nog aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor niet vereist is. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet opgelegd worden in al de akten van overdracht of aanwijzing van een privaats deel evenals in al de huurcelen.

Voormeld reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars evenals de documenten die aan voorberoeppen akte van neerlegging gehecht zijn, vormen samen de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen samen één geheel. Zij dienen derhalve te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Een exemplaar van bedoeld Reglement van Mede-eigendom zal hier aangehecht zijn na "ne varietur" gewaarmerkt te zijn door de vertegenwoordiger van de verschijners en Ons, Notaris.

## HOOFDSTUK VI. DIVERSE BEPALINGEN.

### 1. Kosten .

De kosten van onderhavige basisakte vallen ten laste van de eerstgebruikende mede-eigenaars.

### 2. Ontslag van ambtshalve inschrijving .

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van onderhavige.

### 3. Woonstkeuze .

Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners woonst in hun respectievelijk voormelde maatschappelijke zetel.

### WAARVAN AKTE .

Gedaan en verleden op plaats en datum zoals hiervoor is vermeld.

En na gedane voorlezing hebben de verschijners, vertegenwoordigd als gezegd, samen met Ons, Notaris, deze akte getekend.

Volgen de handtekeningen.

## DEEL II. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

### HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

#### ARTIKEL 1 - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577bis eerste paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, (thans de artikelen 577-2 §9 en 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die ervan afhangen zijn als zakelijk statuut, van gebiedende aard voor alle mede-eigenaars evenals alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars zoals voorzien in onderhavig reglement. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

#### ARTIKEL 2 - BINNENHUISREGLEMENT.

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten welken titel ook, een binnenhuisreglement vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in de gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd als persoonlijke verplichtingen.

#### ARTIKEL 3 - ALGEMEEN REGLEMENT VAN DE MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut (basisakte), het reglement van mede-eigendom en de inwendige orderegelgeving vormen samen ~~het algemeen reglement van de mede-eigendom, of onroerend statuut~~ de statuten van het gebouw.

#### ARTIKEL 3/BIS - TEGENSTELBAARHEID

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW.

### 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 toebedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie PORTOBELLO**". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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.

## AFDELING 1 . ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATE EIGENDOM.

### ARTIKEL 4 - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de private eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Tot goed begrip van de tekst wordt de aandacht gevestigd op het feit dat de private delen hierna worden genaamd als "appartementen", "kelders", "autostaanplaatsen" of eenvoudig "private delen".

### ARTIKEL 5 - VERDELING EN VASTSTELLING DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tien duizend/tien duizendsten behorende tot de private delen in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze private bestanddelen evenals hun oppervlakte.

De verdeling van die aandelen tussen de onderscheiden elementen waaruit het complex bestaat, is bepaald in de basisakte van het gebouw.

### ARTIKEL 6 - WIJZIGINGEN AAN DE INDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de toekomstige wijzigingen zouden zijn in de waarde van respectievelijke appartementen, onder meer ingevolge wijzigingen of verbouwingen die in het gebouw zouden gebeuren, of ingevolge om het even welke andere gebeurtenis, de toekenning en ventilatie van de duizendsten slechts kan gewijzigd worden bij unanieme beslissing van ~~de algemene vergadering der mede-eigenaars~~ genomen door ~~de volstreckte meerderheid van de betrokken alle~~ mede-eigenaars.

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.

Indien een mede-eigenaar twee appartementen koopt en deze verenigt in één, zal hij steeds het recht en de mogelijkheid hebben het achteraf in twee afzonderlijke appartementen te splitsen, mits inachtnaam van de hierna bepaalde bedingen en zonder het akkoord te moeten hebben van de andere mede-eigenaars.

Het zal ook toegelaten zijn twee appartementen van verschillende verdiepingen, tenminste als deze onmiddellijk onder elkaar gelegen zijn, te verenigen om een duplex-appartement te vormen. In beide gevallen zullen de tien duizendsten verbonden aan die verenigde appartementen hersamengesteld worden.

Het is eveneens toegelaten een of meer lokalen van een appartement af te zonderen om ze te verenigen met een naastliggend appartement ; in dat geval zal de aanpassing van het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen verwezenlijkt worden door Notaris Maxime Coupé, eventueel na samenspraak met de architect en/of promotor van het gebouw en zal het totaal van de onverdeelde aandelen verbonden aan de twee gewijzigde appartementen, moeten overeenstemmen met het totaal van de onverdeelde aandelen verbonden aan de twee appartementen in normale uitvoering.

Na een appartement met een ander te hebben verenigd, vergroot of verkleind is het toegelaten tot de oorspronkelijke toestand terug te komen of tot een andere samenstelling, doch er zullen per niveau nooit meer appartementen mogen zijn dan deze welke oorspronkelijk zijn voorzien, met uitzondering van het voorbehoud dat gemaakt wordt in de basisakte, ten voordele van de promotor.

*[ artikelen 7 en 8 - omschrijving van de privatieve en de gemene delen - werden overgeheveld naar het deel basisakte ]*

#### ARTIKEL 9 - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen in de algemene vergadering en onder het toezicht van de architect van het complex waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Wat echter de wijziging betreft aan gemeenschappelijke delen, verbonden aan de dienst van het complex, of uitsluitend aan bepaalde private delen, zullen deze slechts mogen uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de eigenaars van de private delen, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der uitgebrachte stemmen verbonden aan de betrokken private delen, onder toezicht van de architect van het complex, wiens ereloon betaald zal worden door de eigenaars die de werken laten uitvoeren.

Hetzelfde geldt voor wat de wijzigingen betreft aan de stijl en de harmonie van het complex, deze zullen slechts mogen uitgevoerd worden ingevolge beraadslaging van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissende met een meerderheid van drie/vierden van ~~het geheel van de uitgebrachte stemmen van het complex~~, behoudens voorbehoud dat gemaakt werd in de basisakte in voordeel van de promotor.

#### ARTIKEL 10 - WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der uitgebrachte stemmen ~~van het complex~~.

Hetzelfde geldt namelijk met betrekking tot de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, vensters, leuningen, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat betreft het schilderwerk.

#### ARTIKEL 11 - LUIKEN - ROLLUIKEN - DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON, TELEVISIE - GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen aan de achtergevel, maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van het complex of door de promotor, zolang deze eigenaar blijft van een privaat deel.

Het plaatsen van gordijnen vooraan in de appartementen, is verplicht, deze zullen de ganse vensteroppervlakte bestrijken, en uitgevoerd worden in gebroken witkleurige voile, met point-clairboord afwerking van ongeveer dertig centimeter.

Het gebouw is aangesloten aan het teledistributienet. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en indien nodig onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap van alle appartementen van het appartementencomplex, ieder voor een gelijk deel, en dit of ze aansluiten op die antenne of niet.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

### AFDELING 2 . BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

#### SECTIE 1 - ALGEMENE VERGADERING.

##### ARTIKEL 12 - MACHTEN.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

~~De eerste algemene vergadering van mede-eigenaars met benoeming van eerste (of voorlopige) beheerraad van mede-eigendom en/of syndicus, zal plaats hebben ten laatste binnen het jaar nadat de laatste eigenaar intrek neemt in het gebouw.~~

##### ARTIKEL 13 - STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene statutaire vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden in de laatste vijftien dagen van de maand mei.

~~De bijeenroepingen worden per gewone brief acht dagen op voorhand door de zorgen van de syndicus verzonden.~~

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van

verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 16 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Zij worden geldig verstuurd naar het adres waar elke mede-eigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

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.

~~Wanneer de algemene vergadering zich ten aanzien van één of ander punt van de dagorde dient uit te spreken met een speciale meerderheid, dan wordt daarvan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze per aangetekend schrijven verzonden (Artikel 17).~~

De dagorde wordt opgesteld door de syndicus.

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

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de stijging van het reservefonds, de schoonmaakkwesties en de aanstelling van de commissaris van de rekening.

#### ARTIKEL 14 - DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

~~Zo vaak het algemeen belang zulks eist dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, kunnen er naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, buitengewone algemene vergaderingen in pleno of partikuliere, door de syndicus bijeengeroepen worden.~~

De bijeenroeping gebeurt onder dezelfde modaliteiten en vormen als de statutaire algemene vergaderingen.

~~De bijeenroepingen voor die buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand per gewone brief verzonden, behoudens de gevallen waarvoor een aangetekend schrijven is vereist, zoals hiervoor bepaald sub artikel 13.~~

De bijeenroepingen bevatten de dagorde die door de syndicus wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen, indien één/vijfde van de mede-eigenaars, die de ~~partikuliere of~~ algemene vergadering vormen, erom vragen.

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

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

~~Indien een door de mede-eigenaars gewenste algemene vergadering niet binnen de acht dagen door de syndicus wordt bijeengeroepen, zijn de verzoekers bevoegd de vergadering zelf geldig bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van onderhavig reglement.~~

#### ARTIKEL 15 - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

1. De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van een kavel ~~de appartementen van het gehele complex en van de personen die op een privaat deel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben.~~

De rechtspersonen kunnen door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd worden.

Een algemene vergadering is alleen dan geldig samengesteld, wanneer al de mede-eigenaars regelmatig bijeengeroepen worden.

2. Bij het begin van de vergadering wordt door de mede-eigenaars de aanwezigheidslijst ondertekend.

3. De vergadering wordt voorgezeten en geleid door een mede-eigenaar ~~de syndicus~~. De algemene vergadering kan echter, zo daarvoor een bepaalde aanleiding toe bestaat, ~~een andere voorzitter uit de aanwezige mede-eigenaars kiezen en desgevallend één of twee bijzitters kiezen.~~ De syndicus neemt, behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, ~~in dat geval de~~ taak van secretaris op zich.

#### ARTIKEL 16 - STEMMEN.

1. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in de mede-eigendom, in de algemene onverdeeldheid van het gehele complex.

~~2. De onverdeelde mede-eigenaars van een privaat deel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris kunnen de onverdeelde mede-eigenaars van een privaat deel slechts de algemene vergadering bijwonen zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.~~

~~Dezelfde beschikkingen gelden wanneer het privaat deel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.~~

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

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



3. 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.

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

#### ARTIKEL 17 - QUORUM - MEERDERHEID.

~~1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering in plene, om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars verenigen die samen ten minste de helft van de aandelen, verbonden aan de gemeenschappelijke grond, bezitten.~~

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen later.

In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt van het feit dat vorige vergadering niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste quorum bereikte.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

~~3. Behoudens afwijkingen in onderhavig reglement, worden de beslissingen bij absolute meerderheid van de aanwezige stemmen genomen. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.~~

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

4. De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een speciale meerderheid vereisen (zie artikel 13).

#### ARTIKEL 18 - BUITENGEWONE MACHTEN.

~~De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen of te vernieuwen zodat de gebruikswaarde of het genot ervan zou verhogen of de waarde of opbrengst zou vermeerderen, het onderhavig reglement te wijzigen, onder meer de verdeling van aandelen in de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars en zelfs met het oog op de heropbouw van het vernielde gebouw, de oorspronkelijke plannen te wijzigen.~~

~~In al deze gevallen wordt een quorum van twee/derden vereist en een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige stemmen. Worden deze~~

~~niet bereikt dan wordt gehandeld zoals voorzien in artikel 17 paragraaf 2.~~

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) 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 19 - MANDATEN.

~~Een eigenaar mag op de algemene vergaderingen slechts worden vertegenwoordigd door een mede-eigenaar of door zijn echtgeno(o)t(e), die geen mede-eigenaar hoeft te zijn.~~

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

De rechtspersonen worden vertegenwoordigd zoals gezegd in artikel 15 paragraaf 1 tweede lid.

De noodzakelijk geschreven volmachten vermelden de naam van de lasthebber en dienen aan de voorzitter van de vergadering overhandigd te worden en aan de aanwezigheidslijst gehecht. Deze geschreven volmachten moeten uitdrukkelijk vermelden of zij algemeen zijn of slechts betrekking hebben op een of meer punten van de dagorde, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Bij gebrek aan dit beding zullen zij als niet bestaande aangezien worden.

Een volmacht geldig voor een eerste vergadering waarop niet geldig kon beraadslaagd worden is eveneens geldig voor een tweede met geheel of gedeeltelijk dezelfde dagorde.

Een eigenaar die in het buitenland verblijft mag ook worden vertegenwoordigd door een drager van een algemene volmacht.

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

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

#### ARTIKEL 20 - VERSLAGSCHRIFTEN NOTULEN VAN DE VERGADERING.

~~Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris worden de beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering vastgesteld door middel van verslagschriften waarvan kopie aan de mede-eigenaars wordt toegezonden. De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht en blijven in het archief van de syndicus.~~

~~Indien de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na de ontvangst van het verslagschrift geen schriftelijke opmerkingen daaromtrent aan de syndicus hebben doen toekomen wordt dit verslagschrift als goedgekeurd en definitief beschouwd.~~

~~In tegengesteld geval blijft het verslag eveneens definitief behoudens wat de gemaakte opmerkingen betreft. Deze zullen, indien zij na onderzoek door de syndicus gegrond worden bevonden, aanleiding geven tot een verbetering of aanvulling van het oorspronkelijk verslag en dit door middel van een addendum. Ingeval van blijvend meningsverschil dienaangaande tussen de syndicus en de eigenaar die de opmerking heeft gemaakt, zal de aangelegenheid definitief door de beheerraad of bij gebreke door de algemene vergadering beslecht worden.~~

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.

#### ARTIKEL 21 - RAADPLEGINGEN VAN DE ARCHIEVEN.

Elk mede-eigenaar mag het register van de ~~verslag~~ ~~schriften~~ beslissingen van de algemene vergadering en andere archieven van het complex raadplegen en er afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus. Uittreksels uit deze documenten mogen afgeleverd worden tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

#### SECTIE 2 - HET BEHEER.

##### ARTIKEL 22 - DE SYNDICUS.

Voor het beheer van het gebouw wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, mede-eigenaar of niet, met bevoegdheid voor het gehele complex.

De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering ; behoudens in de gevallen uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement, is hij derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de private delen, aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheiden mede-eigenaars noch van hun huurders.

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

##### ARTIKEL 23 - DE ~~EERSTE~~ SYNDICUS - AANSTELLING.

~~De eerste syndicus wordt benoemd door de promotor. Hij is onherroepelijk benoemd tot de tiende jaarlijkse gewone algemene vergadering..~~

~~Na deze eerste periode zal de algemene vergadering benoemt de syndicus beslissen zoals het hoort.~~

De syndicus beheert de mede-eigendom. De eerste syndicus heeft onder meer de opdracht de mede-eigendom te organiseren.

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

De door de algemene vergadering benoemde syndicus zal ten alle tijde door zelfde vergadering mogen afgezet worden. Hij is herkiesbaar.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met

de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

De 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 24 - OPDRACHT VAN DE SYNDICUS.

De syndicus wordt gelast met het beheer van het gebouw, zowel administratief, technisch of financieel. Zulks houdt onder meer in :

a) het waken over het zorgvuldig onderhoud van de gemeenschappelijke delen ;

b) het verzekeren van de werking van de gemeenschappelijke diensten (installaties) ;

c) het zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouw ;

d) het doen uitvoeren van de door de algemene vergadering goedgekeurde werken en herstellingen, met recht van initiatief waar het gaat om dringende en/of noodzakelijke herstellingen ;

e) het betalen van uitgaven en het innen van inkomsten voor rekening van de gemeenschap ;

f) het aanbieden aan elke eigenaar van zijn afzonderlijke rekening en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen ;

g) de bewaring van de basisakte van het gebouw en van het archief betreffende de mede-eigendom en het afleveren van echtverklaarde copieus ervan aan hen die er recht op hebben ;

h) het afsluiten in naam van de mede-eigenaars van alle contracten van verzekering voor rekening van de gemeenschap, overeenkomstig de richtlijnen van de algemene vergadering ;

i) de betwistingen met derden of mede-eigenaars in verband met de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen ;

j) de mede-eigendom in rechte vertegenwoordigen, als eiser en als verweerder. Te dien einde geeft elke mede-eigenaar door het ondertekenen van zijn aankoopakte onherroepelijk en contractueel volmacht aan de syndicus in functie ;

k) het mededelen van de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een privaat deel, na betekening van de opdracht overeenkomstig artikel 39 ;

l) het aanwerven of ontslaan van de eventuele conciërge en het onderhoudspersoneel ;

m) het afsluiten van overeenkomsten betreffende het eventueel leveren van brandstof, liften, enzovoort.

De syndicus die binnen de perken van zijn opdracht handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw zelfs de afwezigen en degenen die het niet eens waren met regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering.

Ongeacht voormelde of in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom aan de syndicus toegekende taken, 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 14;

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

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren 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 rechtstvorderingen 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.

#### ARTIKEL 25 - DE VERGOEDING VAN DE SYNDICUS.

De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat.

De vergoeding van de syndicus in casu wordt vastgesteld door de algemene vergadering ~~op vijfhonderd en negen frank (509 Fr) per maand per appartement, drieënnegentig frank (93 Fr) per maand per garage en vijfhonderd frank (500 Fr) per maand voor het ganse gebouw voor administratieve kosten.~~

Het forfaitair bedrag ~~van vijfhonderd frank~~ per maand valt ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen in de grond.

In voormelde bedragen is de belasting over de toegevoegde waarde niet inbegrepen.

Deze bedragen zijn verbonden aan de index van de consumptieprijzen van de maand maart negentienhonderd negentig, zijnde 142,49.

Telkens de index met vijf punten gestegen of gedaald is, zal de beheersvergoeding evenredig verhoogd of verlaagd worden en zulks met ingang van de maand volgend op de publicatie van het nieuwe indexcijfer in het Belgisch Staatsblad.

De beheersvergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan voormelde bedragen en gaat in vanaf de werkelijke in functietreding.

#### ARTIKEL 26 - RAAD VAN ~~BEHEER~~ MEDE-EIGENDOM.

De algemene vergadering kan speciale machten toekennen aan een raad van ~~beheer~~ mede-eigendom, bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de vergadering, allen verkozen onder de mede-eigenaars.

Benevens zijn speciale machten heeft de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom als taak, het toezicht over de syndicus, ~~het jaarlijks nazicht van de~~

rekeningen, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden toegekend aan de commissaris van de rekeningen, alsmede de bespreking met de syndicus van belangrijke kwesties, zoals de opportuniteit van noodzakelijke maar niet dringende werken.

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 beheerraad roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden, afwezigheid, ontstentenis of ontslag van de syndicus.~~

~~Bij ontstentenis van een beheerraad, mogen voormelde machten ook worden uitgeoefend door de voorzitter van de algemene vergadering.~~

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

#### ARTIKEL 26/BIS – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

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

De commissaris van de rekeningen 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.

#### ARTIKEL 27 – PRINCIPES.

In normale omstandigheden zullen de kosten van onderhoud en verbruik betrekkelijk gemeenschappelijke zaken gedragen worden door de mede-eigenaars, volgens de aandelen van elkeen in de desbetreffende gemeenschappelijke delen.

Dat principe heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder andere uitzonderingen dan deze voorzien in onderhavig reglement of basisakte.

De gemeenschappelijke lasten omvattende de kosten voor gebruik, aanleg, statutaire provisie, diverse waarborgen en zomeer, zullen niet verschuldigd zijn door de private delen die nog niet zouden verkocht zijn gedurende de verkoopperiode door de promotor, dit voor zover ze niet gebruikt of verhuurd worden.

#### AFDELING II / BIS – RECHTSVORDERINGEN

§ 1. 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.

### AFDELING 3. VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

#### SECTIE 1 - LASTEN.

#### ARTIKEL 28 - OPSOMMING VAN DE LASTEN-VERHOOGING VAN DE LASTEN.

1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken ; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout ; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars ; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt ; de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

#### OPMERKING.

De handelsruimte van het gelijkvloers dient niet tussen te komen in de gemeenschappelijke delen waartoe zij geen rechtstreekse toegang heeft en welke zij niet gebruikt. Het feit dat, in voorkomend geval, bepaalde distributietellers welke dienstig zijn tot die handelsruimte zich in een andere blok bevinden dan die handelsruimte, brengt daar geen afbreuk toe. Er wordt nochtans kosteloos toegang verleend aan de gebruikers van die handelsruimte tot de gemeenschappelijke delen voor zover dit nodig is om bedoelde tellers te bedienen of na te zien.

#### ARTIKEL 29 - KATEGORIEËN VAN WERKEN EN HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie twee klassen:

1. dringende herstellingen ; enerzijds en anderzijds :
2. onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn ;

3. herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

#### ARTIKEL 30 - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

#### ARTIKEL 31 - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

~~Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters die aldus de raad van beheer vormen de algemene vergadering beslissend met een drie / vierde meerderheid.~~

~~De raad van beheer zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te laten bevelen.~~

#### ARTIKEL 32 - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEEBRENGEN.

~~Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het complex en kunnen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering die zal beslissen met een meerderheid van drie / vierden van de stemmen.~~

~~Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.~~

#### ARTIKEL 33 - TOEGANG TOT DE PRIVATE GEDEELTEN.

De mede-eigenaars zullen door hun private delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegeld omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk blijkt.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

#### ARTIKEL 34 - VERDELING VAN DE LASTEN.

##### 1. Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hierna volgende artikelen, worden de lasten van de onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex zoals bepaald onder artikel 6 (totaal tien duizend/tien duizendsten).

##### 2. Afwijkingen verdeling kosten.

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang van het appartementsgebouw en de gelijkvloerse panden geen verbinding bestaat (door een deur die toegang geeft tot de hall) zullen deze panden niet dienen bij te dragen in de inrichtings-, onderhouds- en vernieuwingskosten van de hall, de lift (en) en de trapza(a)l(en) , doch wel in de schoonmaakkosten.

De eigenaar van een gelijkvloers pand, dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, uiteraard op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het realiseren van een dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen, met beschrijving, omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen), zullen steeds voor de uitvoering door een algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall, trapzaal en lift(en) verbonden.

#### ARTIKEL 35 - KOSTEN VAN NIET-VERKOCHTE PRIVATE DELEN.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde private delen nog niet verkocht zouden zijn, dienen deze slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftwintig ten honderd van hun normaal aandeel in de onkosten, dit, onder voorbehoud van hetgeen vermeld is in artikel 27 hiervoor ; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies waarvan het aandeel der niet-verkochte private delen volledig door de promotor zal gedragen worden.

In de kosten van inrichting en verfraaiing welke door de gemeenschap zouden gestemd worden, komen de aandelen der niet verkochte private delen niet tussen. Deze zullen later door de gemeenschap in rekening gebracht worden aan de nieuwe eigenaar.

#### ARTIKEL 36 - VOLDOENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

1. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten. De syndicus zal de afrekeningen zo opstellen dat elke eigenaar afzonderlijk het BTW-bedrag vermeld krijgt begrepen in de kosten.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, teneinde de provisie in de handen van de syndicus te reconstrueren.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

De provisie te betalen door de promotor van het complex voor de niet verkochte private delen wordt herleid tot één/vierde van het bedrag, dat door de algemene vergadering voor dergelijke private delen wordt vastgesteld.

2. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort ieder koper een maandelijkse bijdrage door de algemene vergadering te bepalen. Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn driemaandelijke afrekening.

3. Bedrag van de provisies.

Dit zal tweehonderd vijftig frank per tien duizendste in de aandelen in de grond bedragen.

ARTIKEL 37 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

Indien een privaat deel onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot dat privaat deel zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

ARTIKEL 38 - OVERDRACHT VAN EEN PRIVAAT DEEL.

~~1. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden na het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt op te houden ingevolge een akte van afstand deling tussen erfgenamen of verkoop moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde.~~

~~Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van overdracht en deze van de ingenottreding.~~

~~De beschikkingen zijn eveneens toepasselijk ingeval van overdracht ingevolge een bijzonder legaat.~~

~~2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de mede-eigendom gehouden tot de betaling van de sommen die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld.~~

~~De vorige mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die voor de datum van overdracht gevorderd werden. Hij kan geen terugbetaling eisen van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de mede-eigendom gestort werden, behalve de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.~~

~~Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal ingeval van een eerste overdracht van een privaat deel door de promotor de koper als volgt dienen tussente komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden gedaan zijn :~~

~~- voor wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven : volledige terugbetaling ;~~

~~- voor wat betreft de kosten van herstelling, verbruik, verzekering en andere : pro rata tussenkomst vanaf de datum van de onderhandse verkoopsovereenkomst ;~~

~~- voor wat betreft de provisie : volledige terugbetaling.~~

~~3. Elke overdracht moet binnen de veertien dagen aan de syndicus door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven betekend worden.~~

~~Binnen de maand na de ontvangst van deze betekening moet de syndicus aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de mede-eigendom betaald werden, doen kennen. Indien de syndicus deze kennisgeving doet binnen de voorziene termijn, is de nieuwe mede-eigenaar tegenover de mede-eigenaars aansprakelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige mede-eigenaar vallen.~~

~~Indien de nieuwe eigenaar de betekening van de overdracht niet doet binnen de termijn van veertien dagen hiervoor vermeld, zijn de oude en de nieuwe mede-eigenaars solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.~~

§ 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 privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende 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 huishouder.

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 hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### ARTIKEL 39 - GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

1. Indien de mede-eigenaars ingebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije afrekeningstermijn aan laatstgenoemde te betalen wordt hen aangetekend een herinneringsbrief gestuurd. Indien hierop binnen de veertien dagen geen betaling volgt beschikt de syndicus over dwangmaatregelen vermeld onder 2 hierna. ~~welke hij uitoefent mits toestemming van de beheerraad, of van de voorzitter, indien er geen beheerraad is.~~

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de syndicus gemachtigd :

a) de leveringen van water, elektriciteit en gas voor het appartement van de ingebreke blijvende stop te zetten ;

b) de ingebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen ;

c) persoonlijk de huurprijs toekomende aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar, en dat tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom ingebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

d) van al de mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht intrest op aan één ten honderd per maand, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder 1.

4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding zijn de ingebreke blijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap gemaakt voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

#### ARTIKEL 40 - VERHURING.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.



#### ARTIKEL 41 - VERHOGING VAN DE LASTEN.

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten zou opdrijven door een persoonlijke oorzaak, zal hij alleen de verhoging dienen te dragen.

#### SECTIE 2 - GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

##### ARTIKEL 42 - BEGINSEL.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom.

Aan de syndicus wordt hierbij mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

#### AFDELING 4. VERZEKERINGEN.

##### SECTIE 1 - ALGEMENE BEGRIPPEN.

##### ARTIKEL 43 - BEGINSEL.

De verzekeringspolissen kunnen tot voorwerp hebben :

- het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn (met uitsluiting van de meubelen) ;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

##### ARTIKEL 44 - GEDEKTE RISICO'S-VERZEKERDE BELANGEN.

De algemene vergadering is bevoegd aan te duiden welke risico's dienen te worden verzekerd en ten belope van welke bedragen. Deze bedragen zullen aan een indexclausule worden onderworpen.

Buiten de in secties 2 en 3 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd om andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

##### ARTIKEL 45 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS.

1. Tegenover de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus rechtsgeldig de mede-eigenaars.

In hun naam sluit hij de verzekeringskontrakten af, betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over.

2. De eerste polissen mogen door de promotor onderschreven worden voor een maximum duur van tien jaar. De gemeenschap van eigenaars zal deze polissen overnemen en de premies betalen vanaf de datum van de eerste algemene vergadering.

##### ARTIKEL 46 - BETALING DER PREMIES - SUPPLEMENTAIRE PREMIES.

Behoudens afwijkende bepalingen van onderhavig reglement, worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de

mede-eigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer supplementaire premies verschuldigd zijn ingevolge persoonlijk toedoen van een mede-eigenaar of van zijn aangestelde of gebruiker van zijn pand, komen deze uitsluitend voor rekening van de betrokkene, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn pand.

#### ARTIKEL 47 - KEUZE VAN VERZEKERING.

Alle aanvullende verzekeringen welke bepaalde mede-eigenaars zouden wensen af te sluiten in verband met het gebouw of met hun burgerlijke aansprakelijkheid, dienen te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraars, bij wie de collectieve polissen inzake brandverzekering en burgerlijke aansprakelijkheid werden afgesloten.

#### ARTIKEL 48 - AFSCHRIFTEN DER POLISSEN.

Elke mede-eigenaar heeft recht op een afschrift van de afgesloten polissen.

#### ARTIKEL 49 - OVERSCHOT VAN DE SCHADEVERGOEDING.

Wanneer na het herstellen van de schade de uitbetaalde schadevergoeding niet opgebruikt blijkt, wordt het overschot verrekend in de eerstvolgende periodieke afrekening.

### SECTIE 2 - VERZEKERING VAN HET GEBOUW.

#### ARTIKEL 50 - SCHADEGEVALLEN.

1. Tegen de gevallen van beschadiging of vernieling van het gebouw door brand of storm en tegen de waterschade, wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de private delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de private delen verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen (algemene voorwaarden 1936 met latere herzieningen) en onder andere :

- kosten van de opruimings- en/of andere oorzaken ;
- elektriciteitsrisico's ;
- neerstorten van vliegtuigen ;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen ;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen ;
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een private ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een pand of een derde.

4. Wat hun onderlinge betrekkingen betreft verzaken de eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de gemeenschap wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

5. De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun panden aan alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de omstandigheden voorzien bij het vorig artikel.

Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Indien meer dan drie/vierden van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de mede-eigenaars aan alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade zowel van binnenuit als van buiten uit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en private delen.

#### ARTIKEL 51 - AANVULLENDE VERZEKERINGEN.

De eigenaars die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend zouden achten, staat het vrij op eigen kosten en bij dezelfde verzekeraar, aanvullende verzekeringen af te sluiten. Deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen.

In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen, die wegens hun aanvullende verzekering zouden worden uitgekeerd.

#### ARTIKEL 52 - UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN.

De schadevergoeding tot vijfhonderd duizend frank of 12.500,00 EUR mag ontvangen worden door de syndicus, de schadevergoedingen boven de vijfhonderd duizend frank of 12.500,00 EUR moeten ontvangen worden door de syndicus samen met de voorzitter van de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom, indien deze werd opgericht, die er geldig kwitantie over geven en de algemene vergadering bepaalt bij welke financiële instelling de bedragen dienen te worden gestort.

Met inachtneming van wat in volgende afdeling zal worden gezegd, geschiedt het herstellen van de schade door de zorgen van de syndicus, onder ~~het toezicht~~ na beslissing hiertoe van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding ontoereikend blijkt dragen de mede-eigenaars bij in het tekort, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het opvorderen van ieders aandeel in de kosten geschiedt overeenkomstig de beschikkingen van artikels 59 en 60.

#### ARTIKEL 53 - PRIVATE ROERENDE GOEDEREN.

De bewoners van het complex dienen op eigen kosten hun inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ondergeschikte risico's.

### SECTIE 3 - VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.

#### ARTIKEL 54 - BEGINSEL.

Er wordt een verzekering afgesloten betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Meer bepaald wordt hun aansprakelijkheid in volgende gevallen expliciet door een verzekeringspolis gedekt :

a) voor schade veroorzaakt door instorting, zonder onderscheid tussen private en gemeenschappelijke delen (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) ;

b) voor schade veroorzaakt door gemeenschappelijke liften;

c) voor schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangeworven personeel (artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek).

In betrokken polis dient volgende clausule te worden opgenomen :  
*"Worden als derden aanzien, de eigenaars, de gebruikers, ten welken titel ook, de syndicus, de conciërge, de personen in dienst van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw."*

#### ARTIKEL 55 - SCHADEGEVALLEN - VERGOEDINGEN.

De uitgekeerde schadevergoedingen worden door de ~~beheerraad~~ syndicus bij voorrang aangewend tot herstel van de door het slachtoffer geleden schade.

Wanneer het bedrag der schadevergoeding ontoereikend is, wordt het tekort door een syndicus met alle rechtsmiddelen opgevorderd van degene die de schade veroorzaakte of ervoor burgerlijk aansprakelijk werd gesteld.

### AFDELING 5. Vernieling van het complex.

#### ARTIKEL 56 - TOTALE OF GEDEELTELIJKE Vernieling.

Het complex kan totaal of gedeeltelijk worden vernield. Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling welke maximum drie/vierden van het gebouw betreft, de waarde van de grond niet meegerekend.

~~De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg, die bevoegd is voor de plaats waar het complex gelegen is, op verzoek van de meest gereede partij ter beoordeling voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank.~~

#### ARTIKEL 57 - ~~VERPLICHTING TOT HEROPBOUW.~~

~~In principe zijn de mede-eigenaars steeds tot wederopbouw verplicht, ongeacht de vernielingsgraad van het gebouw. De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijke plannen.~~

~~Evenwel kan de algemene vergadering binnen de vier maanden na de gehele of gedeeltelijke vernieling en beraadslagend overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, beslissen af te zien van de wederopbouw. In dat geval wordt het regime van de horizontale eigendom opgeheven en komt een gewone onverdeeldheid tot stand.~~

~~Het goed wordt openbaar verkocht overeenkomstig de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en de bekomen prijs samen met de verzekeringsvergoedingen worden onder de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun respectieve rechten.~~

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

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

#### ARTIKEL 58 - BIJDRAGEN IN DE KOSTEN VAN WEDEROPBOUW.

Alle mede-eigenaars dragen bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van hun rechten in de onverdeeldheid. Zij verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren overeenkomstig de voorwaarden van het aannemingscontract.

Elke laattijdige betaling zal worden verhoogd met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België voor promessen, anders dan geaccepteerde in een Bank gedomicilieerde wissels, verhoogd met drie ten honderd.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen alvorens tot de uitvoering van de wederopbouw over te gaan.

#### ARTIKEL 59 - DWANGMIDDELEN.

Wie ingebreke blijft zijn bijdragen tot wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle rechtsmiddelen door zijn medegerechtigden worden gedwongen.

~~Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.~~

~~Bij ontstentenis van akkoord zal de overnameprijs worden bepaald door een deskundige aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg, die bevoegd is voor de plaats waar het complex gelegen is, op verzoek van de meest gereede partij.~~

#### AFDELING 5 / BIS - 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.

### **DEEL III - BINNENHUISREGLEMENT.**

#### ARTIKEL 60 - MEERDERHEID.

Er moet door al de mede-eigenaars een binnenhuisreglement aangenomen, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat enkel zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van ~~twee/derden~~ drie/vierden der stemmen.

#### ARTIKEL 61 - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum in het register der processen-verbaal der algemene vergadering moeten voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "~~Bestuursregister~~" gehouden door de syndicus en hetwelk eveneens het zakelijk statuut van het complex, het binnenhuisreglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het "~~Bestuursregister~~" en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit Bestuursregister en de beslissingen die het bevat door het enkel feit dat hij eigenaar, huurder of rechthebbende wordt van een deel van het complex.

### AFDELING 1. ONDERHOUD.

#### ARTIKEL 62 - HET GEVEN VAN OPDRACHTEN.

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan gedaan worden. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

De gebruikers die geen eigenaar zijn van hun pand dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

#### ARTIKEL 63 - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, erin begrepen de ramen, leuningen en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de private delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw steeds een uitzicht van goede staat van onderhoud heeft en bewaart, tenzij de algemene vergadering beslist deze met de mede-eigendom te laten voeren.

#### ARTIKEL 64 - ONDERHOUD SCHOORSTENEN.

De eigenaars of gebruikers moeten in voorkomend geval hun schoorsteen minstens om de drie jaar doen vegen door een gezworen schoorsteenveger. Het bewijs hiervan moet aan de syndicus voorgelegd worden.

### AFDELING 2. UITZICHT.

#### ARTIKEL 65 - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters of op de terrassen geen uithangborden noch reclameborden, linnen, eetkastjes en andere voorwerpen mogen plaatsen.

De gordijnen zullen eenvormig moeten zijn volgens het type aangenomen door de algemene vergadering.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen indien er zijn, of op het dak, of er enige reclame aan te brengen.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling, hetzij openbaar, hetzij uit de hand of van tehuurstelling, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de vensters van het private lokaal zelf alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall.

Op de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift.

Plaatsing van zonnetenten zal enkel toegelaten zijn aan de achtergevel, doch de kleur ervan zal bepaald worden door de promotor en/of de algemene vergadering van het ganse complex.

Voor het drogen van wasgoed zullen enkel rekken mogen voorzien worden op de terrassen van de achterkant van het gebouw. De rekken zullen niet hoger mogen zijn dan de borstwering van die terrassen.



### AFDELING 3. INWENDIGE ORDE.

#### ARTIKEL 66 - HOUT-KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken. Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gebracht worden.

#### ARTIKEL 67 - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit iets mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kindervoertuigen en speelgoed.

#### ARTIKEL 68 - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten zullen niet mogen uitgeschud of uitgeslagen worden ; de bewoners zullen te dien einde moeten gebruik maken van gepaste huishoudapparaten.

#### ARTIKEL 69 - GASINRICHTING.

Het is, in voorkomend geval, ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen te gebruiken in rubber of elke andere stof welke kan breken onder druk van het gas. In voorkomend geval zullen deze buizen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

#### ARTIKEL 70 - DIEREN.

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de syndicus, ~~die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door~~ na beslissing van de algemene vergadering.

De ~~syndicus mag~~ steeds algemene vergadering kan beslissen een verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich niet onderwerpt aan het verbod van de algemene vergadering ~~of van de syndicus~~ zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van de betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

#### AFDELING 4. RUST.

##### ARTIKEL 71 - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het complex, zullen altijd het complex moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvattingen van een "goede huisvader".

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het complex op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handeling of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en hi-fi installaties is toegelaten voor zover zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten ontstoord worden zodat zij de goede radio- of televisieontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden met uitzondering van degene welke de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep.

##### ARTIKEL 72 - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij moeten erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het complex en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

~~De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus een copij van het huurceel over te maken aan de syndicus. Wanneer minstens drie/vierden der mede-eigenaars bezwaar aantekenen bij de syndicus tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar aan die huurder het huurcontract opzeggen.~~

##### ARTIKEL 73 - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten en bevelen van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

## AFDELING 5. LIFT.

### ARTIKEL 74 - GEBRUIK.

Het gebruik van de liften zal geregeld worden door de algemene vergadering van de eigenaars van de private delen die er het gebruik van hebben, dewelke zal beslissen bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De kosten van verbruik, onderhoud en herstelling van die liften, evenals de verzekering betreffende het gebruik ervan, zullen verdeeld worden tussen de private delen die erdoor bediend worden pro rata van het aantal tien duizendsten welke zij bezitten.

## AFDELING 6. BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

### ARTIKEL 75 - BESTEMMING VAN DE APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen enkel mogen dienen tot residentiële bewoning met uitzondering van hetgeen gezegd wordt in de basisakte. Dokters zullen hun beroep in het complex enkel mogen uitoefenen voor zover zij niet gespecialiseerd zijn in besmettelijke ziekten.

Indien het gebruik van een appartement anders dan voor bewoning het veelvuldig gebruik met zich meebrengt van de lift, zal de eigenaar of de gebruiker ervan met de syndicus moeten een akkoord maken omtrent een forfaitaire vergoeding welke zal betaald worden aan de normale gebruikers van de andere appartementen die bijdragen in de lasten van die lift.

### ARTIKEL 76 - PUBLICITEIT.

Geen enkele andere publiciteit zal mogen gedaan worden dan deze voorzien in de basisakte of te bepalen door de meerderheid der drie/vierden van de stemmen van het complex.

## AFDELING 7. ONDERHOUDSDIENST.

### ARTIKEL 77 - KUISVROUW - AANWERVING.

Om het onderhoud van het complex te verzorgen zal beroep gedaan worden op een kuisvrouw of op een onderhoudsfirma die zal aangeworven worden en eventueel afgedankt worden door de syndicus.

De vergoeding van de kuisvrouw zal bepaald worden volgens de gangbare tarieven.

### ARTIKEL 78 - OPDRACHT.

De opdracht van de kuisvrouw of onderhoudsfirma zal alles omvatten wat in een behoorlijk onderhouden gebouw uitgevoerd wordt. Zij zal alles moeten doen wat de syndicus zal vragen voor het algemeen belang van het complex en zij zal enkel van de syndicus opdrachten mogen krijgen.

## AFDELING 8.

### ARTIKEL 79 - VERHUIZINGEN - SCHADE.

1. Alle verhuizingen van meubelen zal enkel mogen gedaan worden langs buiten en dit bij middel van hijstoestellen te voorzien door de verhuisfirma's.

2. Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen, aan de syndicus dienen vergoed te worden.

3. Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de syndicus. De mede-eigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4. Zo de verhuizingen, mits toelating van de syndicus, langs de gemene delen geschieden, zal de beheerder er over waken eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijke schade op te nemen die voordien zou bestaan om alle moeilijkheden betreffende de vergoeding van de door de verhuis ontstane schade te vermijden.

### ARTIKEL 80 - VEILIGHEID.

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen tweeëntwintig uur en zeven uur door middel van de sleutel op het nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, of in voorkomend geval de videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan de bewoners bekend maken en aan deze ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparaten bevinden, onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM" toetsen die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

### ARTIKEL 81 - ALGEMENE OPMERKINGEN BETREFFENDE GARAGES, PARKINGS EN AUTOSTAANPLAATSEN.

Met onderstaande bepalingen en aanbevelingen is het de bedoeling alleen de bijzondere aandacht te vestigen op enkele belangrijke punten die soms uit het oog verloren worden en waardoor het rechtmatig comfort van de mede-eigenaars en/of gebruikers geschaad wordt :

- het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijstroken is in elk geval verboden, zelfs voor de eigen parkeerplaats;
- werken aan de wagen, aflaten van de olie en dergelijke is aldaar eveneens ten strengste verboden.
- Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :
- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje ;

- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt ;
- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden ;
- men eigenaar of gebruiker is van een parkeerplaats ter plaatse;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen vermeden wordt ;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen ;
- om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in gesloten parkings steeds met de kruislichten aan te rijden ;
- het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf ;
- er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen, of oliën te laten ontsnappen ;
- het is ten strengste verboden onnodig te toeteren ;
- alle garage-eigenaars of -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken en dergelijke door fietsers, bromfietsers, skate-boarders, spelende kinderen, enzovoort ;
- het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt ;
- het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is even toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven ;
- het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen ;

#### AFDELING 9. VERSCHEIDENE.

Onderhavig reglement van mede-eigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden samen met de basisakte.

Onderhavig reglement zal volledig moeten overgenomen worden in alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, welke een element van het gebouw zal tot voorwerp hebben, of er zal ten minste melding worden gemaakt in die akten dat kennis ervan gegeven werd aan de belanghebbenden die de verplichting zullen moeten opnemen het na te volgen als zijnde van rechtswege in de plaats gesteld van de overdrager in alle rechten en verplichtingen welke eruit voortvloeien.