

# RESIDENTIE HELIX

Zeedijk 326-327-328 (thans 286)  
8430 Middelkerke  
0850.501.641

*Gecoördineerde statuten ingevolge de  
wet van 2 juni 2010  
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA  
Flamincka Park 25A  
8490 Jabbeke  
RPR Brugge  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

Ten jare negentienhonderd zevenenzeventig, op achttien mei.  
Is voor mij, André PEETERS, doctor in de rechten, notaris met standplaats te Leuven.

VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap “Stad en Land – in het Frans “Ville et Campagne” en in het Engels “Town and Country” – met maatschappelijke zetel te Elsene, Guldenvlieslaan 17a, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 366833.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Pierre Willocx te Brussel op twee augustus negentienhonderd eenenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad op twaalf augustus daarna onder nummer 2517-8, en waarvan de benaming en de statuten meermaals gewijzigd werden en voor de laatste maal bij akte verleden voor ondergetekende notaris Peeters op negentien maar negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad op zeventien april daarna onder nummer 1068-3.

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigde beheerder, de heer Daniel de Duve, wonend te Watermaal-Bosvoorde, Wolvindreef 7.

Verder genoemd “de bouwheer”.

Die voorafgaandelijk aan de opstelling van onderhavige basisakte mij verklaard heeft als

Toelichting.

A. De bouwheer is eigenaar van een flatgebouw opgericht op een grond gelegen te

MIDDELKERKE

Aan de Zeedijk 326-327-328 en langs de achterzijde palend aan de Leopoldlaan 388, gekadastraerd volgens titel, sectie B nummers 3330/b/3 en 3330/g/3, voor een oppervlakte van tweeduizend zestien vierkante meter (2.016 m<sup>2</sup>) thans gekadastraerd sectie C nummer 330R7 voor eenzelfde grootte.

Dertigjarige eigendomstitel.

De bouwheer is eigenaar van het hierboven beschreven goed, namelijk : van de constructies om ze te hebben doen oprichten, en van de grond om hem aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap “Devibel” met zetel te Elsene, blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op acht januari negentienhonderd vijfenzeventig, gevolgd door een akte van bekrachtiging verleden voor ondergetekende notaris op negenentwintig januari negentienhonderd vijfenzeventig, beide overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op achttien februari daarna, boek 5674 nummer 15.

De vennootschap “Devibel” had die grond aangekocht van de heer Guy Jacques Ernest Marie Ghislain du Bois, nijveraer, echtgenoot van Mevrouw Jeanine Suzanne Mathieu, te Ukkel, blijktens akte verleden voor notaris Jacques Leclef te Antwerpen op vijftwintig januari negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven ter hypotheeken te Veurne op zes februari daarna, boek 4816 nummer 5.

Die grond behoorde eertijds, als eigen goed, toe aan wijlen de heer Ernest Jean Marie Raoul du Bois, ingenieur, echtgenoot van mevrouw Germaine Isabelle Noémi Antoinette Marie Ghislaine de Roest d’Alkemade, met wie hij gehuwd was onder het beheer van een

zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Groensteen te Brussel op zeventwintig april negentienhonderd tweeëntwintig, als zijnde een deel van percelen door hem in eigen naam aangekocht, namelijk :

a) van Mevrouw Adilie Mathilde Louise Decloedt, echtgenote van de heer Alois Camille Corneille Debandt, advocaat te Brugge, door een akte verleden voor notaris Brunet te Brussel op negentwintig oktober negentienhonderd negentwintig, overgeschreven ter hypotheek te Veurne op drie december daarna, boek 2355 nummer 9;

b) van Mevrouw Jeanne Marie Thérèse Mathilde Van Hinsbergh, zonder beroep, echtgenote van de heer Charles Paul Marie Herard te Brussel, door een akte verleden voor notaris De Leener te Sint-Gilles-Brussel op zeven maart negentienhonderd negentwintig, overgeschreven ter hypotheek te Veurne op vier april daarna, boek 2314 nummer 10.

Voornoemde heer Ernest Jean Marie Raoul de Bois, in leven ingenieur te Eigenbrakel, is ab intestato overleden te Brussel op een november negentienhonderd zevenenveertig, nalatend als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn twee kinderen, te weten : 1) voornoemde heer Guy Jacques Ernest Marie Ghislain du Bois en 2) Mevrouw Solange Marie Jeanne Ernestine Germaine Ghislaine du Bois, zonder beroep, echtgenote van de heer Francisco de Murga y Saiz de Carlos, te Ukkel, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik ingevolge de wet toekomend aan zijn overlevende echtgenote voornoemd dame Germaine de Roest d'Alkemade. Deze laatste overleed te Eigenbrakel op achttien oktober negentienhonderd zesenzestig waardoor haar wettelijk vruchtgebruik verviel.

Voornoemde Mevrouw de Murga – du Bois had de onverdeelde helft die zij in hoger beschreven grond bezat afgestaan aan haar voornoemde broeder, de heer Guy du Bois, bij akte verleden voor notarissen Pierre Van Assche te Sint-Jans-Molenbeek en Pierre Willocx te Brussel op zeven augustus negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ter hypotheek te Veurne op vijftien september daarna, boek 4774 nummer 17.

## B. Verdeling.

Door onderhavig akte wil de bouwheer de verdeling in private kavels verwezenlijken van het gebouw dat hij deed oprichten op hoger beschreven grond.

## Basisakte.

Na die toelichtingen verzoekt de bouwheer mij, notaris, authentieke akte te verlijden van de basisakte van het opgerichte gebouw, luidend als volgt :

### I. Nomenclatuur :

Om de duidelijkheid, eenvormigheid en bondigheid van onderhavige akte te bevorderen, worden sommige aanduidingen en begrippen in verkochte termen uitgedrukt, waarvan de voornaamste hier worden verklaard :

- domein of complex : het onverdeelbare geheel, onderworpen aan het regiem van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

- kavel : elk bepaald gedeelte van het domein, met toebehoren, dat vatbaar is voor private eigendom en waaraan een onverdeeld aandeel in de gemene zaken van het complex is verbonden. Ook genoemd : flat, studio, penthouse, handelsgelijkvloers, kantoorflat, parking, private kelder of private berging.

- handelgelijkvloers : de private kavel in het linkergedeelte van het gelijkvloers, met handelsbestemming, zoals cafetaria of winkel en die door de bouwheer in twee of meer private kavels kan verdeeld worden.

- links, rechts, voor, achter en andere plaats – en liggingaanduidingen : voor het aanwijzen van de ligging van de kavels dient steeds verondersteld dat men de voorgevel bekijkt van op de Zeedijk.

## II. Plannen – Bouwvergunning.

De plannen en lastenkohieren van het complex werden opgemaakt door architect Paul Van Winckel te Lokeren, Durmelaan 5.

De bouwvergunningen werden in drie delen verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke op vier februari negentienhonderd vijfenzeventig nummer 1974/55, 56 en 57.

De bouwvergunningen vermelde als bijzonder voorwaarden :

“ – de voorwaarden opgelegd door het Bestuur van Bruggen en Wegen en het Bestuur van de “Waterwegen dienen stipt te worden nageleefd (afschrift hierbij). – De liftkoker, trappen en “trapzalen dienen in gewapend beton te worden voorzien. – De aansluiting aan het “gemeentelijk rioolnet zal uitgevoerd worden door de Gemeentediensten op kosten van de “bouwheer in grésbuizen van diam. 0,15m, de aanvraag om aansluiting dient schriftelijk te “gebeuren. – De tellers voor water – gas en elektriciteit dienen in afzonderlijke lokalen “ondergebracht te worden. – De bouwheer dient zijn voorzorgen te nemen door het plaatsen “van een pompinstallatie zodat er voldoende druk is in de waterleidingen naar de bovenste “verdiepingen. – Indien het totaal vermogen voor de ganse inrichting meer da 15KVA “bedraagt dan is de bouwheer verplicht een daartoe geschikt lokaal kosteloos ter beschikking “te stellen van de intercommunale voor de inrichting van een transformatiecabine. – De “regenafvoerbuizen dienen onder het voetpad te worden aangesloten. – De belasting op het “ontbreken van parkeerplaatsen ingevolge de omzendbrief van het Ministerie van Openbare “Werken nr. 59 van 17.6.70, en het gemeentelijk taksreglement aangenomen door de “gemeenteraad van 4.7.73 dient te worden betaald.”

In het advies van het Bestuur der Wegen, waarvan een afschrift aan de bouwvergunningen was gehecht, werden bijzondere voorwaarden opgelegd aangaande het peil van de dorpels en van de voet van het gebouw, de rooilijnen, achteruitbouw en zo meer.

De bouwvergunningen werden afgeleverd op basis van het Bijzonder plan van aanleg nummer 4 “Miami”, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zeventien juni negentienhonderd drieënzestig dat voor het gedeelte hoogbouw slechts acht bouwlagen toelaat.

Dat bijzonder plan van aanleg moet evenwel herzien worden ingevolge het Koninklijk Besluit van twaalf september negentienhonderd vienzeventig.

In zitting van vierentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig heeft de gemeenteraad van Middelkerke het gewijzigd voorontwerp als volgt goedgekeurd :

“ Gelet op het besluit van de gemeenteraad dd. 20.02.1975, houdende goedkeuring van het “voorontwerp;

“Gezien het schrijven dd. 8.09.1975 uitgaande van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening, met kenmerk 10.126.7.AR/AMC houdende een voorwaardelijk gunstig advies;

“Gelet op de vergadering van 24.09.1975, gehouden ten gemeenthuize van Middelkerke;

“Gezien het schrijven dd. 27.01.1976, uitgaande van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening, met de melding dat het voorontwerp van bpa. 4, verder mag worden uitgevoerd;

“Gezien het gewijzigd voorontwerp ons overgemaakt door de ontwerpen WITAB bij schrijven van 27 januari 1976;

“Gelet op de memorie van toelichting

“BESLIST :

“Art. 1 – Het gewijzigd voorontwerp, tot wijziging van het bijzonder plan van aanleg

“ nr.4 “Miami” wordt goedgekeurd zoals het werd opgemaakt door

“ de Intercommunale WITAB, “Stedenbouwkundige ontwerper, gevoegd bij de

“ brief dd. 27.01.1976, ref. 76/116/KV/RS “evenwel met volgende aanpassing :

“ - een verbindingsstraat naar de rijksweg nr.72, gelegen tussen de oostelijke

“ grens van dit plan van aanleg en de L.Logierlaan, dient op het nieuw plan

“ van aanleg voor te komen om te voorzien in de ontsluiting van de woongebieden.

Dienaangaande heeft de Burgemeester van Middelkerke in zijn brief van dertig november negentienhonderd zesenzeventig, aan ondergetekende notaris letterlijk het volgende geschreven :

“dat het B.P.A. 4 “Miami”, welke thans in herziening is volgende voorschriften bepaalt :

“- kant Zeedijk voortuinstrook van 10 meter;

“- hoogbouw over de volledige breedte : 10 bouwlagen met technisch verdiep :

“- bouwdiepte van de hoogbouw bedraagt 15,00 m.

“- achter deze hoogbouw is een laagbouw gedeelte toegelaten met een max. hoogte van 3,00

“m (1 bouwlaag) op een diepte van 12,00 m.

“- kant Leopoldlaan dient een voortuinstrook behouden van 8,00 m;

“- hoofdbestemming (meer dan 70 %) flatgebouwen en aanverwante diensten;

“- nevenbestemming (minder dan 30%) detailhandel, diensten, horeca, kantoren met “uitsluiting van tank – en servicestations.”

Zich steunend op de toelating door het Gemeentebestuur gegeven, onder voorbehoud van goedkeuring door het Bestuur van Stedenbouw, en op de bevestiging van hetzelfde Bestuur dat het voorontwerp verder mag worden uitgevoerd, heeft de bouwheer bovengronds tien bouwlagen en een technische verdieping gebouwd zoals beschreven in onderhavige akte en de aangehechte plannen.

### III. Onroerend statuut.

Het complex wordt “HELIX” genoemd.

Het is verdeeld in private kavels, zoals verder beschreven.

Elke private kavel omvat, als aanhorigheid, onverdeelde aandelen in de gemene constructies van het complex en in de grond.

Daarenboven omvat iedere kavel nog een aantal aandelen in de bijzondere gemeenschappen waartoe hij behoort, en die beschreven staan in het aangehecht reglement van mede-eigendom.

Zoals verder in hoofdstuk V zal worden bepaald, kan elke private kavel onderworpen worden aan het regiem van pluri- eigendom.

Na deze verklaringen heeft de bouwheer mij, notaris, verzocht authentieke akte te verlijden van zijn beslissing het complex "Helix" te onderwerpen aan het regiem van mede-eigendom, overeenkomstig artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens eventuele afwijkingen in onderhavige akte of in het aangehechte reglement van mede-eigendom bepaald, met daarenboven de mogelijkheid elke private kavel te onderwerpen aan pluri – eigendom.

#### IV. Verdeling in private kavels.

##### A. Aanduiding en ligging van de kavels.

###### Aanwijzing.

De flats en studio 's worden aangeduid door een getal dat uit drie cijfers bestaat, namelijk:

1) het eerste cijfer wijst de verdieping aan waarop de kavel gelegen is :

0 : gelijkvloers,  
1 : eerste verdieping,  
2 : tweede verdieping, en zo verder.

2) het tweede cijfer wijst de vleugel van het complex aan waarin de kavel gelegen is. De drie vleugels zijn genummerd van links naar rechts :

1 : de linkervleugel,  
2 : de middenvleugel,  
3 : de rechtervleugel.

3) het derde cijfer wijst in elke vleugel de kavel aan tellend van links naar rechts.

De penthouses op de tiende verdieping zijn genummerd van links naar recht : P.1, P.2, P.3 en P.4.

###### Verdeling en ligging.

De bouwheer verklaart het complex, overeenkomstig de aangehechte plannen, in private kavels te verdelen als volgt :

1) ondergronds :

- honderd vijftwintig private kelders, genummerd van 1 tot en met 125,  
- een private berging, gelegen vooraan in de linkervleugel en die bestemd is voor het handelsgelijkvloers, en kan verdeeld worden in twee of meer private bergingen.

2) gelijkvloers :

- het handelsgelijkvloers, dat in twee of meer kavels kan verdeeld worden, gelegen in de linker – en middelvleugel, op het plan aangeduid als “voorbehouden voor cafetaria en winkel”.
- de kantoorflat 031, gelegen in de rechtervleugel.
- de studio 032, insgelijks in de rechtervleugel.
- achttien private autostaanplaatsen, hier genoemd parkings, genummerd van 1 tot en met 18, gelegen langsheen de Leopoldlaan; de parking genummerd 19 behoort tot de gemene delen.

3) op de verdiepingen één tot en met negen :

- elf kavels per verdieping, hier vermeld met de twee laatste cijfers van hun kavelnummer en gelegen van links naar rechts als volgt:
  - flat ° 11,
  - studio ° 12,
  - studio ° 13,
  - flat ° 14,
  - flat ° 21,
  - studio ° 22,
  - flat ° 23,
  - flat ° 31,
  - studio ° 32,
  - studio ° 33,
  - flat ° 34.

4) op de tiende of technische verdieping :

- vier penthouses, genummerd van links naar rechts : P.1, P.2, P.3 en P.4.

Een tabel met de nummering van de kavels volgens hun ligging wordt aan onderhavige akte gehecht.

Beschrijving.

De kavels omvatten in private eigendom :

- 1) De zesenvestig studio's : studio, hal, keuken, badkamer, en terras aan de voorzijde.
- 2) De achttien flats waarvan de kavelnummers eindigen op .11 en op .34 : living, hal, keuken, wc, badkamer, twee slaapkamers, terras aan de voorkant en terras aan de achterkant.
- 3) De zesendertig overige flats van de verdiepingen één tot en met negen : living, hal, keuken, wc, badkamer, slaapkamer, terras aan de voorkant en terras aan de achterkant.
- 4) De penthouses P.1, P.3 en P.4: woonkamer met slaaphoek en keuken, badkamer, terras aan de voorkant en terras aan de achterkant.
- 5) Penthouse P.2 : woonkamer met slaaphoek en keuken, hal, wc, badkamer, terras aan de voorkant en terras aan de achterkant.

6) De private kavel “handelsgelijkvloers” kan door de bouwheer naar goedgevonden ingedeeld worden in twee of meer private kavels met handelsbestemming.

B. Aandelen in mede-eigendom.

Zoals hoger gezegd omvat iedere private kavel een aantal aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de grond en in de gemene delen van de constructies. De aandelen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000), als volgt :

- ondergronds :

1 -125) honderd vijftig kelders genummerd 1 tot en met 125, per kelder één (1/10.000)hetzij in totaal honderd vijftig .....125/10.000  
126) private berging handelsgelijkvloers : zeventien..... 17/10.000

- op het gelijkvloers :

127) het handelsgelijkvloers : driehonderd vijftig..... 350/10.000  
128) kantoor flat 031 : honderd ..... 100/10.000  
129) studio 032 : vijftig ..... 50/10.000

- op de eerste verdieping :

130) flat 111 : honderd vijfenveertig..... 145/10.000  
131) studio 112 : achtenvijftig..... 58/10.000  
132) studio 113 : achtenvijftig..... 58/10.000  
133) flat 114 : honderd en vijf..... 105/10.000  
134) flat 121 : honderd en vijf..... 105/10.000  
135) studio 122 : achtenvijftig..... 58/10.000  
136) flat 123 : honderd en vijf..... 105/10.000  
137) flat 131 : honderd en vijf..... 105/10.000  
138) studio 132 : achtenvijftig..... 58/10.000  
139) studio 133 : achtenvijftig..... 58/10.000  
140) flat 134 : honderd vijfenveertig..... 145/10.000

- op de tweede verdieping :

141) flat 211 : honderd vijfenveertig..... 145/10.000  
142) studio 212 : achtenvijftig..... 58/10.000  
143) studio 213 : achtenvijftig..... 58/10.000  
144) flat 214 : honderd en vijf..... 105/10.000  
145) flat 221 : honderd en vijf..... 105/10.000  
146) studio 222 : achtenvijftig ..... 58/10.000  
147) flat 223 : honderd en vijf..... 105/10.000  
148) flat 231 : honderd en vijf..... 105/10.000  
149) studio 232 : achtenvijftig..... 58/10.000  
150) studio 233 : achtenvijftig..... 145/10.000

- op de derde verdieping :

152) flat 311 : honderd vijfenveertig..... 145/10.000  
153) studio 312 : achtenvijftig ..... 58/10.000  
154) studio 313 : achtenvijftig..... 58/10.000  
155) flat 314 : honderd en vijf..... 105/10.000

156) flat 321 : honderd en vijf .....	105/10.000
157) studio 322 : achtenvijftig.....	58/10.000
158) flat 323 : honderd en vijf.....	105/10.000
159) flat 331 : honderd en vijf.....	105/10.000
160) studio 332 : achtenvijftig.....	58/10.000
161) studio 333 : achtenvijftig.....	58/10.000
162) flat 334 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000

- op de vierde verdieping :

163) flat 411 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000
164) studio 412 : achtenvijftig.....	58/10.000
165) studio 413 : achtenvijftig.....	58/10.000
166) flat 414 : honderd en vijf.....	105/10.000
167) flat 421 : honderd en vijf.....	105/10.000
168) studio 422 : achtenvijftig.....	58/10.000
169) flat 423 : honderd en vijf.....	105/10.000
170) flat 431 : honderd en vijf.....	105/10.000
171) studio 432 : achtenvijftig.....	58/10.000
172) studio 433 : achtenvijftig.....	58/10.000
173) flat 434 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000

- op de vijfde verdieping :

174) flat 511 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000
175) studio 512 : achtenvijftig.....	58/10.000
176) studio 513 : achtenvijftig.....	58/10.000
177) flat 514 : honderd en vijf.....	105/10.000
178) flat 521 : honderd en vijf.....	105/10.000
179) studio 522 : achtenvijftig.....	58/10.000
180) flat 523 : honderd en vijf.....	105/10.000
181) flat 531 : honderd en vijf.....	105/10.000
182) studio 532 : achtenvijftig.....	58/10.000
183) studio 533 : achtenvijftig.....	58/10.000
184) flat 534 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000

- op de zesde verdieping :

185) flat 611 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000
186) studio 612 : achtenvijftig.....	58/10.000
187) studio 613 : achtenvijftig.....	58/10.000
188) flat 614 : honderd en vijf.....	105/10.000
189) flat 621 : honderd en vijf.....	105/10.000
190) studio 622 : achtenvijftig.....	58/10.000
191) flat 623 : honderd en vijf.....	105/10.000
192) flat 631 : honderd en vijf.....	105/10.000
193) studio 632 : achtenvijftig.....	58/10.000
194) studio 633 : achtenvijftig.....	58/10.000
195) flat 634 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000

- op de zevende verdieping :

196) flat 711 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000
197) studio 712 : achtenvijftig.....	58/10.000

198) studio 713 : achtenvijftig.....	58/10.000
199) flat 714 : honderd en vijf.....	105/10.000
200) flat 721 : honderd en vijf.....	105/10.000
201) studio 722 : achtenvijftig.....	58/10.000
202) flat 723 : honderd en vijf.....	105/10.000
203) flat 731 : honderd en vijf.....	105/10.000
204) studio 732 : achtenvijftig.....	58/10.000
205) studio 733 : achtenvijftig.....	58/10.000
206) flat 734 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000

- op de achtste verdieping :

207) flat 811 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000
208) studio 812 : achtenvijftig.....	58/10.000
209) studio 813 : achtenvijftig.....	58/10.000
210) flat 814 : honderd en vijf.....	105/10.000
211) flat 821 : honderd en vijf.....	105/10.000
212) studio 822 : achtenvijftig.....	58/10.000
213) flat 823 : honderd en vijf.....	105/10.000
214) flat 831 : honderd en vijf.....	105/10.000
215) studio 832 : achtenvijftig.....	58/10.000
216) studio 833 : achtenvijftig.....	58/10.000
217) flat 834 : honderd vijfenveertig.....	145/10.000

- op de negende verdieping :

218) flat 911 : honderd vierentwintig.....	124/10.000
219) studio 912 : achtenvijftig.....	58/10.000
220) studio 913 : achtenvijftig.....	58/10.000
221) flat 914 : honderd en vijf.....	105/10.000
222) flat 921 : honderd en vijf.....	105/10.000
223) studio 922 : achtenvijftig.....	58/10.000
224) flat 923 : vierennegentig.....	94/10.000
225) flat 931 : honderd en vijf.....	105/10.000
226) studio 932 : achtenvijftig.....	58/10.000
227) studio 933 : achtenvijftig.....	58/10.000
228) flat 934 : honderd zevenentwintig.....	127/10.000

- op de tiende (technische) verdieping :

229) penthouse P.1 : negentig.....	90/10.000
230) penthouse P.2 : honderd dertig.....	130/10.000
231) penthouse P.3 : vijfentachtig.....	85/10.000
232) penthouse P.4 : vijfentachtig.....	85/10.000

- langs de Leopoldlaan :

233- 250) achttien parkings genummerd van 1 tot 18 : per parking één (1/10.000), hetzij in totaal achttien .....	18/10.000
---	-----------

Totaal tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000
------------------------------------	---------------

V. Pluri –eigendom.

Elke private kavel kan onderworpen worden aan het regiem van pluri –eigendom, soms ook gekend onder andere benamingen zoals multi-eigendom, meervoudige of veelvoudige (mede)eigendom, cyclisch genotsrecht en andere.

Pluri –eigendom is, althans voor wat onderhavige akte betreft, een bijzondere mede-eigendom tussen al de onverdeelde eigenaars van een kavel, met splitsing van het genotsrecht in duidelijk omliggende en jaarlijks weerkerende periodes. Aan elk onverdeeld aandeel van een mede-eigenaar is blijvend het uitsluitend genot verbonden van gans de kavel gedurende zulk een cyclische periode.

Deze conventionele onverdeeltheid of mede-eigendom ontstaat door een vrije wilsuiving van de partijen, die, door hun aankoop, onderhavige basisakte onderschrijven, juist met de bedoeling jaarlijkse gedurende een bepaalde periode het genot van die kavel te hebben. Om dit doel te bereiken wordt voor de kavel, die onderworpen is aan pluri- eigendom, een blijvende en gedwongen onverdeeltheid gevestigd, die uitdrukkelijk onttrokken wordt aan de toepassing van artikel 815 van het burgerlijk wetboek.

Het recht op het uitsluitend genot gedurende een bepaalde jaarlijks weerkerende periode, behoort derhalve tot het onroerend statuut van de georganiseerde onverdeeltheid van de kavel die aan pluri –eigendom wordt onderworpen.

De mede-eigenaars kunnen nooit de uit onverdeeltheidstreding of verdeling vorderen die ontstaan is uit het regiem van pluri- mede-eigendom, tenzij met een eenparige beslissing van al de mede-eigenaars van de betrokken kavel.

Het aandeel van een pluri–eigenaar is evenwel vrij verhandelbaar : het kan, met zijn periodisch genotsrecht, aan derden of aan mede-eigenaars worden afgestaan of verkocht. Op het onverdeeld aandeel kan derhalve hypotheek worden gevestigd of onroerend beslag worden gelegd. De schuldeisers zullen evenwel nooit de verdeling of veiling van de gedwongen onverdeeltheid, die ontstaan is uit pluri –eigendom, mogen vorderen; ze hebben wel het recht het onverdeeld aandeel van hun schuldenaar te doen verkopen overeenkomstig de bepaling in het gerechtelijk wetboek onder artikel 1561 voorzien, in fine van de eerste alinea.

#### Jaarlijkse periodes.

Het uitsluitend genotsrecht van elke private kavel, onderworpen aan pluri – eigendom, wordt in tien jaarlijkse weerkerende periode van privaat genotsrecht verdeeld, genummerd van I tot en met X, als volgt :

- periode I : van vijftien maart tot dertig april (15/3 – 30/4);
- periode II : van één mei tot eenendertig mei (1/5 – 31/5);
- periode III : van één juni tot dertig juni (1/6 – 30/6);
- periode IV : van één juli tot vijftien juli (1/7 – 15/7);
- periode V : van zestien juli tot eenendertig juli (16/7 – 31/7);
- periode VI : van één augustus tot vijftien augustus (1/8 – 15/8);
- periode VII : van zestien augustus tot eenendertig augustus (16/8 – 31/8) ;
- periode VIII : van één september tot dertig september (1/9 – 30/9);
- periode IX : van één oktober tot eenendertig oktober (1/10 – 31/10);
- periode X : van één november tot veertien maart (1/11 – 14/3).

Elke periode begint bij de aanvang (0 uur), om te eindigen te middernacht (24 uur) van de aangeduide data en dit zonder dat zulks kan ingeroepen worden tegen de werkelijke inbezitneming die slechts ingaat op ongeveer twaalf uur van de aanvangsdatum van de periode, om te eindigen te twaalf uur van de laatste periodedat.

### Aandelen in pluri –eigendom.

De mede-eigendom van een kavel, onderworpen aan pluri –eigendom, wordt tussen de verschillende mede-eigenaars gesplitst in een verhouding die tot statuut van de pluri –eigendom behoort en gesteund is op de waarde die aan elke genotsperiode werd toegekend. Deze aandelen worden verdeeld in honderd/honderdsten (100/100) als volgt :

- periode I : dertien.....	13/100
- periode II : tien.....	10/100
- periode III : twaalf.....	12/100
- periode IV : tien.....	10/100
- periode V : twaalf.....	12/100
- periode VI : twaalf.....	12/100
- periode VII : tien.....	10/100
- periode VIII : tien.....	10/100
- periode IX : twee.....	2/100
- periode X : negen.....	9/100
	-----
Totaal : honderd/honderdsten .....	100/100
	=====

Deze aandelen vertegenwoordigen de rechten voor de periode van de betrokken pluri –mede-eigenaars zowel in het eigendomsrecht van de private kavel als in het aandeel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid in het complex verbonden aan diezelfde kavel.

### Besluit.

Elke pluri –mede-eigenaars heeft in de bepaalde genotperiode die aan zijn aandeel is verbonden, alleen en uitsluitend het genot van de kavel en de eraan verbonden rechten op de gemene delen, met uitsluiting van de andere mede-eigenaars van de betrokken kavel.

Zijn aandeel in de eigendomsrechten aan de kavel verbonden, stemmen overeen met de aandelen verbonden aan de genotperiode die hij heeft verworven.

Hij zal zijn rechten uitoefenen binnen de perken en op de wijze die in onderhavige akte en het aangehecht reglement van mede-eigendom worden bepaald. Zijn bijdrage in de kosten van beheer, herstelling en onderhoud, wordt insgelijks bepaald in het aangehechte reglement van mede-eigendom. In dat reglement worden ook de betrekkingen tussen de mede-eigendom van het complex en de pluri –eigendom geregeld, zoals de vertegenwoordiging van de pluri –eigenaars op de algemene vergaderingen en de uitgebreide volmachten die aan de syndicus worden gegeven.

De kavels onderworpen aan pluri –eigendom zijn volledig gemeubileerd en voor bewoning uitgerust. Een inventaris van de meubilering en uitrusting zal bij afzonderlijke akte worden neergelegd tussen de minuten van ondergetekende notaris.

Wijziging van meubilering en uitrusting kan enkel beslist worden door de pluri –eigenaars met een meerderheid van drie vierde der aandelen in pluri –eigendom. Alhoewel de uitrusting en meubilering tot het statuut van de pluri-eigendom behoren, moeten de beslissingen tot wijziging, vervanging of herstelling van die zaken, niet bij notariële akte worden genomen, noch overgeschreven worden ter hypotheken.

### VI. Reglement van mede-eigendom en van pluri –eigendom.

Er werd een reglement van mede-eigendom en van pluri –eigendom opgemaakt om de rechten van eigendom, mede-eigendom en pluri –eigendom te bepalen en de rechten en verplichtingen, voortspuitend uit de verdeling, vast te leggen, evenals het beheer van het eigendom.

Dit reglement omvat het onroerend statuut van de verdeling, private eigendom, mede-eigendom en pluri –eigendom, de rechten en verplichtingen met betrekking tot de private en gemene delen, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van het gebouw, het beheer van het gemeenschappelijke domein en diverse andere schikkingen.

Dit reglement is van reëel recht en mag aangevuld worden met reglementen van inwendige dienst die geen zakelijke statuut zullen uitmaken.

De bouwheer overhandigt mij, notaris, vervolgens dit reglement, evenals de verschillende plannen, verder opgesomd, om ze te hechten aan onderhavige akte.

Hij verklaart verder dat de inventaris van de meubilering en uitrusting van de kavels onderworpen aan pluri –eigendom, onmiddellijk na het verlijden van deze akte zal neergelegd worden tussen mijn minuten bij afzonderlijke akte, die niet zal overgeschreven worden ter hypotheken en waarvan een kopij zal overhandigd worden aan al de pluri-eigenaars.

Bijgevolg is het domein vanaf heden verdeeld in onderscheiden en afzonderlijke kavels, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen die erbij behoren zowel in de mede-eigendom en de bijzondere gemeenschappen als eventueel in de pluri- mede-eigendom.

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten : ze bezwaren terzelfdertijd het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn, en de aandelen in pluri –eigendom indien de kavel aan dat stelsel is onderworpen.

## VII. Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen.

A. Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de bijzondere gemeenschappen die gevestigd worden in het reglement van mede-eigendom.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders voorzien in artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering der werken, en in de overeenkomsten tussen de partijen die, door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer :

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- voor alle doorgangen en gangen tussen de private kavels;
- voor de doorgang die tussen al de terrassen, zo private als gemeenschappelijke, steeds moet kunnen gebruikt worden in geval van brand of andere rampen. De delen van de afsluitingen die wentelbaar of wegneembaar zijn mogen derhalve nooit door vaste panelen worden vervangen;
- voor de terrassen van de technische verdieping die geslagen zijn met een recht van doorgang en gebruik in voordeel van al de kavels van de verdiepingen, bij verhuizing. Die erfdiensbaarheid mag slechts uitgeoefend worden tijdens de verhuizing en geldt slechts voor het personeel van de verhuizingonderneming en voor het plaatsen van ophijstoestellen;

- voor de doorgang tussen de parkings 2 en 3 die toegang verschaft tot het gebouw van op de Leopoldlaan en die enkel gebruikt mag worden voor het lossen en laden van goederen, en voor het bereiken van ruimte voor fietsen tegen de achtergevel;
- voor de gemene parking 19 die ter beschikking staat van het beheer en eveneens toegang verschaft tot de fietsenruimte;
- voor de terrassen aan de achterzijde achter de studio's, die tot de mede-eigendom behoren, en die steeds volgens de voorschriften van de brandweer, gans vrij en onbelemmerd moeten blijven. Dit geldt ook voor de toegangen tot die terrassen;
- voor de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en televisiedistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat er van gemaakt wordt.

B. De bouwheer heeft tijdens de werken en onder toezicht van de architecten, kleine wijzigingen aangebracht om ene uitvoering te bekomen die beantwoordt aan de regels van het vak. Die wijzigingen gelden voornamelijk voor het voorgevelplan, het plan van de achtergevel en het inplantingsplan hieraangehecht.

Die wijzigingen, evenals de kleine afwijkingen tussen de afmetingen voorzien op de plannen, en de maten van de werkelijke uitvoering, moeten, door de kopers gedoogd worden zonder vergoeding of prijsvermindering.

De bestemming en inrichting van de ondergrondse en gelijkvloerse gemene delen, bestemd voor recreatie en beheer, zullen door de bouwheer eigenmachtig kunnen worden aangepast en ingedeeld om ene functionele en praktisch werking te verzekeren.

De bouwheer zal hierbij rekening houden met de noodwendigheden die ontstaan uit het regiem van pluri-eigendom en de nodige ruimte voor het beheer en berging van vervangingsmeubelen voorbehouden.

Gedurende de eerste tien jaar mag de bestemming van die delen niet gewijzigd worden dan met toestemming van de bouwheer.

C. Bijkomende schouwen en kanalen voor verluchting mogen door de bouwheer steeds aangebracht in de gemene delen of er tegenaan.

D. De bouwheer behoudt zich het recht voor de indeling en groepering te wijzigen van de kavels waarvan hij eigenaar is gebleven en de aandelen in de mede-eigendom van die kavels aan te passen. De herverdeling zal alsdan enkel gebeuren voor niet-verkochte kavels, met dien verstande dat de totalen der aandelen, zoals die hoger werden bepaald, ongewijzigd moeten blijven.

Krachtens dit onbeperkt recht van aanpassing mag de bouwheer alleen de wijzigende basisakte opstellen, zonder tussenkomst van de eigenaars van reeds verkochte kavels.

E. OP het gelijkvloers is links achteraan een hoogspanningscabine gebouwd, die geen aandelen in de grond en in de gemene delen bezit.

Voor de oprichting van die cabine werd door de bouwheer met de naamloze vennootschap "Verenigde Energiebedrijven van het Scheldeland" te Brugge, een overeenkomst gesloten op drie december negentienhonderd vijfenzeventig, geregistreerd te Oostende III op dertig december daarna, boek 3, blad 56, vak 15, die letterlijk luidt als volgt:

"Tussen de Naamloze Vennootschap "Verenigde Energiebedrijven van het "Scheldeland", zetel te Brugge, Scheepsdalelaan 56 Brugge, verder aangeduid door "N.V. EBES" vertegenwoordigd door de

"Heer A. Jacobs, Directeur van het Gewest Brugge, Gevolmachtigde

Enerzijds,

En N.V. Ville et Campagne  
Guldenvlieskaan 17A, 1060 Brussel  
Verder aangeduid als "promotor"

Anderzijds,

“is overeengekomen toelating te geven om :

“A. Alle hoog – en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de “hoogspanningscabine gelegen in het gebouw “Residentie”, gelegen Zeedijk te Middelkerke “op te stellen, te onderhouden, uit te baten en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen “zoals aangeduid op bijgaand plan nr. B 360-15229, opgemaakt door de N.V. EBES.

“B. Hoogspanningskabels en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of “fibrocementbuizen aangeduid op bijgaand plan.

“C. Het personeel van de N.V. EBES toegang te verschaffen zowel bij dag als bij nacht tot het “geplaatst materiaal en dit voor alle uitbatingsdoeleinden.

“Deze machtiging geschiedt onder volgende voorwaarden :

“1. De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van “inlichting medegedeeld en dit tot dat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om “technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de “structuur, de stevigheid van het gebouw of de belangen van beide partijen niet schaden.

“2. Deze erfdienstbaarheid of toelating wordt gegeven voor gans de duur van de bevoorrading “in energie van het grondgebied der Gemeente door de N.V. EBES, hetzij rechtstreeks, hetzij “onrechtstreeks.

“3. De cabine kan voor de behoeften van andere panden, naar vrij oordeel van de NV. EBES, “gebruikt worden.

“4. Het terrein waar en het gebouw waarin de hoogspannings – en laagspanningsuitrustingen “zijn opgesteld, alsook de toegangswegen tot deze cabine, zijn belast met kosteloze “erfdienstbaarheid en de vrije toegang.

“5. De gebouwen van deze cabine zullen niet beschouwd worden als een privaatief deel maar “als een gemeen deel van het appartementsgebouw. Dientengevolge valt het onderhoud van “de gebouwen van deze cabine ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw. “Mocht de promotor of verantwoordelijk gestelde in gebreke blijven betreffende de “herstelling van de cabine –gebouwen, dan zou de N.V. EBES gemachtigd zijn de herstelling “te laten uitvoeren op kosten van de promotor of zijn aangestelde en dit één maand na “verwittiging door aangetekend schrijven.

“6. De bewoners van het appartementsgebouw zullen geen enkel verhaal hebben tegenover de “N.V. EBES of haar opvolgers op de aanwezigheid van deze cabine.

“7. Alle welkdanige onkosten voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de cabine “door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de N.V. EBES.

“8. De aanvraag tot machtiging voor het plaatsen van de uitrusting en de indienststelling van “de cabine zal ingediend worden door de zorgen van de N.V. EBES. Eventuele goedkeuring “voor het oprichten van de gebouwen van de cabine zal door de zorgen van de promotor “aangevraagd worden.

“9. N.V. EBES blijft eigenares van al het materiaal in de cabine opgesteld, van alle “elektriciteitsleidingen, alsook van de aansluitingen tot en met de meters en meterkasten, “inbegrepen het dele van de stijpkolommen tussen cabine en meters.

“Dientengevolge verzaakt de promotor aan het recht van natrekking op al het materiaal en “leidingen opgesteld of geplaatst op of in bovenvermeld pand.

“10. Beide partijen komen overeen dat inzake burgerlijke aansprakelijkheid bij eventuele “schadegevallen de desbetreffende artikelen van het burgerlijk wetboek van toepassing zijn.

“Elk der partijen zal zelf zorgen voor de eventuele verzekering van de bedoelde mogelijke “schadegevallen.

“11. Bij eventuele verkoop van het appartementsgebouw, hetzij volledig of gedeeltelijk, of bij gelijk welke andere manier van eigendom- overdracht, verbindt de promotor er zich toe onderhavige overeenkomst in de nieuwe akte te laten inlassen.

“12. Indien de N.V. EBES haar installaties aan een derde overdraagt of verhuurt of ook wanneer de N.V. EBES zou samensmelten met andere maatschappijen, zo treedt de nieuwe rechthebbende in het zelfde genot als de N.V. EBES.

“Het officieel plan op zegel met de inplanting van de cabine en de toegangen tot deze, zal opgemaakt worden door de landmeter, de heer Robert Vanden Bussche of een ander aangesteld door de N.V. EBES, na uitvoering van de werken.

“Aldus te goeder trouw opgemaakt te Oostende, op 3 december 1975.

Ne varietur,

Namens de N.V. EBES,

Getekend : A. JACOBS

de Promotor,  
N.V. Ville et Campagne  
de afg. Beheerder,  
getekend : Daniel de Duve”

Deze overeenkomst behoort tot het statuut van het complex en moet door de mede-eigenaars worden geëerbiedigd en nageleefd.

Het geregistreerd plan met de strook dienstig voor het plaatsen der leidingen, blijft aan onderhavige akte gehecht.

#### Besluit.

Onderhavige akte vormt met zijn aanhangsels, waarbij het reglement van mede-eigendom en pluri-eigendom behoort, het charter van het domein.

Aan dit charter kan een reglement van inwendige dienst worden toegevoegd, dat, alhoewel het geen zakenrechtelijk statuut heeft, toch verplichtend moet nageleefd worden door eenieder die eigenaar of rechthebbende wordt van een gedeelte van het complex.

Bijgevolg moeten alle akten, die een eigendoms- of genotsrecht overdragen of aanwijzen, met inbegrip van de huurovereenkomsten, de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe belanghebbenden de volledige tekst kennen van de basisakte en de reglementen van mede-eigendom en inwendige dienst, en dat zij er zich toe verbinden alle bepalingen ervan na te leven, evenals de beslissingen die op regelmatige wijze getroffen werden of zullen worden, door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars.

#### Aanhangsels.

Volgende stukken werden mij overhandigd om aan onderhavige akte gehecht te blijven :

- a) het reglement van mede-eigendom en pluri-eigendom,
- b) de plannen opgemaakt door architect Paul Van Winckel te Lokeren, namelijk :
  - 1) gelijkvloers
  - 2) type-plan van eerste tot en met achtste verdieping
  - 3) negende verdieping
  - 4) dakverdieping
  - 5) kelderplan
  - 6) doorsnede
  - 7) voorgevel

- 8) achtergevel
  - 9) inplanting
  - 10) trap – lifthal van verdiepingen
  - 11) voortuin
- c) het plan van de hoogspanningscabine.

WAARVAN AKTE

is opgesteld en verleden te Leuven, Herbert – Hooverplein 19, en na voorlezing tekent de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN PLURI-EIGENDOM

### HOOFDSTUK I. – Algemene Bepalingen.

#### Artikel 1. – Aanduiding.

Het complex “Helix” werd gebouwd op een grond te Middelkerke, aan de Zeedijk 326-327-328 en langs de achterzijde aan de Leopoldlaan 388, thans gekadastréerd sectie C nummer 330R7 voor een oppervlakte van tweeduizend zestien vierkante meter (2.016m<sup>2</sup>).

#### Artikel 2. – Beschrijving van de verdeling.

De private kavels worden beschreven in de basisakte; die akte vermeldt ook hun aantal delen in de mede-eigendom en hun aandelen in pluri-eigendom.

Indien twee kavels tot één kavel worden omgevormd, zullen de aandelen in mede-eigendom van die twee kavels worden samengeteld.

#### Artikel 3. – Plannen.

De plannen van de constructies worden blijvend aan de basisakte gehecht, samen met onderhavig reglement.

#### Artikel 4. – Onroerend statuut.

Behoudens eventuele wijzigingen in dit reglement of in de basisakte bedongen, is het complex onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek aangaande de horizontale eigendom.

Het complex wordt verdeeld in kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij die kavels behoren, als aanhorigheid, onverdeelde aandelen in de delen en rechten die voorwerp zijn van mede-eigendom en bestemd voor gemeenschappelijk nut of gebruik.

Overeenkomstig de wet zijn de gemene delen nooit onderhavig aan verdeling. Ze kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijk rechten of beslag, tenzij met de kavels waarvan ze een aanhorigheid zijn en enkel voor de aandelen in de mede-eigendom die aan die kavels zijn toegekend.

Elke private kavel kan daarenboven onderworpen worden aan het regiem van pluri-eigendom, zoals uitvoerig in de basisakte bepaald. Ook deze pluri-eigendom is niet aan verdeling onderhevig. Elk onverdeeld aandeel aan pluri-eigendom onderworpen, is evenwel verhandelbaar en kan met hypotheek bezwaard worden zoals gezegd in de basisakte.

### HOOFDSTUK II.

#### Private eigendom – mede-eigendom - pluri-eigendom.

##### Sectie I. – Private eigendom.

#### Artikel 5. – Principe.

De delen van het complex die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik en bezit van één eigenaar of van pluri-eigendom, maken het voorwerp uit van privaats eigendomsrecht.

## Artikel 6. – Toepassingen.

Volgende delen zijn, onder meer, voorwerp van privaat eigendomsrecht :

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :

- de vloeren met hun bekledingen;
- de bekleding van muren en zolderingen met hun versiering;
- de vloerbedekking van de private terrassen;
- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, behalve de muren die tevens steunmuren zijn;
- de portaaldeuren, binnendeuren en ramen met hun kaders en bekledingen;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties binnen de kavels;
- de verwarmingselementen en de leidingen van de centrale verwarming binnen de kavels;
- de installaties van parlofoon en deuropener binnen elke kavel;
- en in het algemeen alles dat zich binnen een kavel bevindt en tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden maar er uitsluitend ten dieste van zijn, zoals :

- de delen van de installatie van parlofoon en deuropener gelegen buiten de kavel, behalve de delen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.
- de brievenbussen.

## Sectie II. – Mede-eigendom.

### Artikel 7. – Principes.

I. De delen van het complex die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het complex, behoren in mede-eigendom aan al de private kavels van het complex, tenzij ze door de bepalingen van dit reglement in een bijzondere gemeenschap worden opgenomen.

II. Delen die enkel bestemd of dienstig zijn voor bepaalde private kavels zijn het voorwerp van een bijzondere mede-eigendom of gemeenschap tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

### Artikel 8. – Algemene mede-eigendom.

Zijn ondermeer in algemene mede-eigendom, volgende delen die bestaan in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheiden mede-eigenaars van het complex, zoals :

- het eigendomsrecht op het grondperceel waarop het complex werd gebouwd;
- de fundamenteën en steunmuren, het betonskelet van het gebouw en de gewelven;
- de ruwbouw van de terrassen en hun aflopen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de kanalen en leidingen voor water, elektriciteit en gas, bestemd voor gemeenschappelijke gebruik als voor uitsluitend gebruik van de secties van die leidingen die liggen buiten de kavels die ze bedienen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de schoorsteen en aëras met hun kappen;
- het dak met zijn bekleding en afvoerbuizen;

- de trappen tussen gelijkvloers en ondergrond gelegen naast de lokalen op het plan gemerkt “kinderwagens” en “kleedplaats heren”;
- de kelders met de containers voor huisvuil en de lift voor de containers;
- de ondergrondse doorgangen in de kelderruimte met de trappen en doorgang naar de Leopoldlaan;
- de hoogspanningscabine;
- en in 't algemeen alle zaken die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het complex.

Die zaken behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen in de mede-eigendom in de basisakte toegekend aan elke private kavel.

Artikel 9. – Bijzondere onverdeeldheden of mede-eigendommen.

Volgende bijzondere gemeenschappen worden gevestigd :

A. Bijzondere gemeenschap van de flats, studio's en penthouses.

1. met uitzondering van de kantoorflat, al de lokalen en zaken bestemd voor het beheer en recreatie, zoals :

- ondergronds : de bergingen op het kelderplan aangeduid als : bergingen pluri-eigendom, fietsen, zwemkom, voorbehouden voor recreatie en atelier;
- gelijkvloers : alle ruimten voorzien voor recreatie, zwembad, en toebehoren zoals toiletten, berging EHBO, kleedplaatsen voor dames en heren, woonst van de huisbewaarder, kindervagens.

2. de gemeenschappelijke inkom en inkomhal op het gelijkvloers

3. de ruimte tussen de achtergevel en de parkings 3 à 19 voorzien voor stalling van fietsen;

4. het reservefonds dat zou gevormd worden voor het beheer, zoals verder voorzien in onderhavig reglement ;

6. het gedeelte van de voortuin gelegen rechts van de inkom;

7. de parking 19 en de doorgang tussen de parkings 2 en 3;

8. en in het algemeen alle zaken die enkel bestemd zijn voor de zesenvieftig studio's, de vierenvijftig flats en de vier penthouses,

Behoren in onverdeeldheid en bijzondere mede-eigendom toe aan de eigenaars van die kavels, met volgende aandelen :

- de achttien flats met twee slaapkamers, zijnde de flats waarvan de nummers eindigen op .11 en op .34, ieder voor 140/10.000, hetzij voor die achttien flats samen :  
X 18 = 2.520/10.000
- de zesendertig flats met een slaapkamer, zijnde de flats waarvan de nummers eindigen op .14, .21, .23 en.31 ieder voor 10/10.000, hetzij samen x 36 = 3.600/10.000
- de zesenvieftig studio 's, ieder voor 75/10.000, hetzij samen x 46 = 3.450/10.000

- penthouse P.2 voor 130/10.000 =	130/10.000
- penthouse P.1, P.3 en P.4, iedere voor 100/10.000, hetzij samen x 3=	300/10.000
	-----
Totaal =	10.000/10.000
	=====

B. Bijzondere gemeenschap linkervleugel.

In de linkervleugel van het complex :

- de liftkoker met lift en aanhorigheden op alle niveaus;	
- de trappen met trapzaal achter de lift met de vestibuels en doorgangen naar de private kavels op het gelijkvloers en de verdiepingen;	
- en in het algemeen alle zaken die enkel gemeen zijn tussen de private kavels van de verdiepingen van de linkervleugel, behoren in onverdeeldheid en bijzondere mede-eigendom bij die kavels, met volgende aandelen :	
- de negen flats waarvan het flatnummer eindigt op .11, ieder voor 38/1.000, hetzij samen x9 =	342/1.000
- de negen flats waarvan het nummer eindigt op .14 : ieder voor 28/1.000, hetzij samen x9 =	252/1.000
- de achttien studio 's waarvan het nummer eindigt op .12 en .13, ieder voor 21/1.000, hetzij samen x 18 =	378/1.000
- penthouse P.1 voor 28/1.000 =	28/1.000
	-----
Totaal :	1.000/1.000
	=====

C. Bijzondere gemeenschap middenvleugel.

In de middenvleugel van het complex : eveneens de liftkoker met lift, trappen met trapzaal en zo meer als in B hiervoor, en in het algemeen al de zaken, enkel gemeen tussen de privatieve kavels van de verdiepingen van de middenvleugel, behoren in onverdeeldheid en bijzondere mede-eigendom bij die kavels, met volgende aandelen :

- de achttien flats waarvan het flatnummer eindigt op .21 en .23, ieder voor 38/1.000, hetzij samen x 18 =	684/1.000
- de negen studio 's waarvan het nummer eindigt op .22, ieder voor 30/1.000, hetzij samen x 9 =	270/1.000
- penthouse P.2 voor 46/1.000 =	46/1.000
Totaal	1.000/1.000
	=====

D. Bijzondere gemeenschap rechtervleugel.

In de rechtervleugel van het complex : eveneens de liftkoker met lift, trappen met trapzaal en zo meer, en in het algemeen al de zaken die enkel gemeen zijn tussen al de private kavels van de rechtervleugel,

Behoren in onverdeeldheid en bijzondere mede-eigendom bij die kavels met volgende aandelen :

- de studio 032 op het gelijkvloers in de rechtervleugel voor 5/1.000 =	5/1.000
- de achttien studio 's van de verdiepingen, waarvan het nummer eindigt op .32 en .33, ieder voor 20/1.000, hetzij samen x 18 =	360/1.000
- de negen flats waarvan het nummer eindigt op .31, ieder voor 27/1.000,	

hetzij samen x 9 =	243/1.000
- de negen flats waarvan het nummer eindigt op .34, ieder voor 38/1.000,	
hetzij samen x 9 =	342/1.000
- de penthouses P.3 en P.4, ieder voor 25/1.000, hetzij samen x 2 =	50/1.000
	-----
Totaal :	1.000/1.000
	=====

#### E. Bijzondere gemeenschap van de verwarmingsinstallaties.

De lokalen en de gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties, behoren in onverdeeldheid en bijzondere mede-eigendom bij al de private kavels die erop aangesloten zijn met volgende aandelen :

- de achttien flats met twee slaapkamers, ieder voor dertien/duizendsten (13/1.000),	
hetzij voor die achttien flats samen x 18 =	234/1.000
- de zesendertig flats met één slaapkamer, ieder voor tien/duizendsten (10/1.000),	
hetzij voor die zesendertig flats samen x 36 =	360/1.000
- de zesenvertig studio's, ieder voor zeven/duizendsten (7/1.000),	
hetzij samen x 46 =	322/1.000
- penthouse P.2 voor twaalf/duizendsten =	12/1.000
- penthouses P.1, P.3 en P.4, ieder voor negen/duizendsten (9/1.000),	
hetzij samen x 3 =	27/1.000
- het handelsgelijkvloers voor vijfendertig/duizendsten =	35/1.000
- de kantoorflat 031 voor tien/duizendsten =	10/1.000
	-----
Totaal =	1.000/1.000
	=====

#### F. Aanhorigheden.

De verschillende aanhorigheden en toebehoren die enkel bestemd of dienstig zijn voor een van de bijzondere gemeenschappen, vallen onder hetzelfde regime van bijzondere mede-eigendom als de zaken waarvan ze een aanhorigheid zijn.

#### G. Binnenmuren.

Muren die twee private kavels scheiden zijn gemeen tussen die kavels, behalve wanneer ze steunmuren zijn, want die maken deel uit van de algemene mede-eigendom van het complex.

Voor muren die een private kavel scheiden van een bijzondere gemeenschap of tussen twee bijzondere gemeenschappen, geldt hetzelfde beginsel.

Dezelfde beginselen gelden voor de afsluitingen tussen de terrassen.

#### Artikel 10. – Zaken in medegenot.

Niettegenstaande ze afhangen van een bijzondere gemeenschap, kunnen sommige zaken het voorwerp uitmaken van een medegenot ten voordele van gans het complex.

Zo is de doorgang tussen de parkings 2 en 3 geslagen door een medegenot in voordeel van het handelsgelijkvloers voor lossen en laden. Ook de toegang tot de tellers is door een medegenot in voordeel van het handelsgelijkvloers geslagen. Nochtans zal dit genot slechts

mogen uitgeoefend worden binnen de perken nuttig voor het doelmatig functioneren van de installaties en beheersdiensten van het complex, zoals het bereiken van de tellers, de leidingen en de andere delen van het complex die tot algemeen nut strekken.

De syndicus oefent het toezicht uit op de zaken die bezwaard zijn met een medegenot, daar het goede onderhoud ervan in het belang is van al de mede-eigenaars van het complex.

### Sectie III – Pluri-eigendom.

#### Artikel 11.

1. De gemene bergingen en ruimten in de ondergrond, die tot de bijzondere mede-eigendom van woonkavels behoren, zijn voornamelijk bestemd om gebruikt te worden voor de kavels die onderworpen zijn aan het regime van pluri-eigendom.

Dit regime vereist inderdaad voorraadruimte voor het opbergen van voldoende meubelen en uitrusting om op ieder ogenblik beschadigde of vernielde zaken te kunnen vervangen.

Het beheer van het complex zal eigenmachtig over het gebruik en de inrichting van de bergingen beslissen, zonder dat de mede-eigenaars van kavels, die niet aan pluri-eigendom zijn onderworpen, zich daartegen zullen kunnen verzetten.

2. De sleutels van de kavels, die onderworpen zijn aan pluri-eigendom, mogen omwille van het periodiek genotsrecht van de kavels waartoe ze behoren, slechts in het bezit zijn van een mede-eigenaar gedurende de periode dat deze zijn genotsrecht uitoefent.

Die sleutels worden hem bij de intrede, overhandigd tegen ontvangstbewijs en moeten ieder jaar bij het einde van de periodische genotsduur, terug aan de syndicus worden afgegeven.

Het is op straf van vervolging en van boete, door het beheer te bepalen, verboden dubbels van die sleutels te laten vervaardigen, of sleutels in zijn bezit te houden buiten de genotsperiode.

Indien de sleutels bij het einde van de genotsperiode niet worden teruggegeven, kan de syndicus het slot veranderen op kosten van de ingebreke-zijnde eigenaar.

## HOOFDSTUK III

### Rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars.

#### Artikel 12. – Principe.

De eigenaars mogen van hun respectieve kavels genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld zowel door de basisakte en dit reglement als door de wet en gebruiken terzake.

Voor de kavels onderworpen aan pluri-eigendom, gelden daarenboven de bijzondere beperkingen opgelegd door dat regime en de praktische toepassing ervan.

#### Artikel 13. – Splitsing van kavels.

De eigenaars hebben niet het recht een deel van een kavel te verkopen, zelfs niet aan een mede-eigenaar van het gebouw. Deze beperkingen geldt niet voor het handelsgelijkvloers en de berging van die kavels, die in twee of meer kavels kunnen verdeeld worden.

#### Artikel 14. – Samenvoeging van kavels.

Verbindingen mogen tot stand worden gebracht tussen twee kavels die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, met inachtneming van wat gezegd wordt in artikel 16/1 hierna. Voor de kavels onderworpen aan pluri-eigendom is daartoe de eenparigheid vereist van al de betrokken mede-eigenaars.

Artikel 15. – Private elementen van belang voor de mede-eigendom.

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van op de gemene plaatsen binnen het gebouw. Dit geldt ondermeer voor de vensterramen, de ruiten in de gevels en de deuren die uitgeven in de gemene doorgangen en vestibouls.

Deze beperking geldt echter niet voor het handelsgelijkvloers.

2. De op de gemene verwarmingsinstallatie aangesloten radiators mogen niet door de eigenaars weggebroken of veranderd worden.

3. De platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners, die worden aangebracht op de inkomdeuren in de halls, moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorschreven door de algemene vergadering.

Artikel 16. – Werken aan private delen.

1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn private toebehoren, hetzij aan private aanhorigheden, de stevigheid of esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het gebouw zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus ervan op de hoogte te stellen en hem te plannen van de voorziene werken voor te leggen.

De syndicus brengt verslag uit aan de architect van het complex.

De algemene vergadering mag eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw wiens honoraria ten laste van de geïnteresseerde eigenaar vallen.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van die werken.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke aan antwoord vanwege de syndicus, dan na een termijn van één maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de syndicus.

2. Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichtingen of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels of de gemeenschappelijke delen, of aan het uiterlijk voorkomen, heeft de syndicus alle bevoegdheid om ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privévertrekken van de in gebreke blijvende eigenaars en op diens kosten.

De werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het complex aangesteld zoals gezegd in artikel 23 hierna.

3. Tot werken aan private delen van een kavel onderworpen aan pluri-eigendom, kan slechts besloten worden door de betrokken mede-eigenaars, volgens de modaliteiten in dit reglement bepaald.

Artikel 17.- Verhuring.

De eigenaar die zijn kavel verhuurt, is verantwoordelijk voor zijn huurder.

Artikel 18. – Bestemming van de kavels.

De flats en studio's van de verdiepingen zijn in hoofdzaak bestemd tot bewoning in enge zin opgevat : handelsbedrijvigheid is er verboden. Het uitoefenen van een vrij beroep is evenwel toegelaten, behalve op de kavels die onderworpen zijn aan pluri-eigendom.

Alhoewel de penthouses voornamelijk tot bewoning bestemd zijn, is het tocht toegelaten er een verbruiksalon te vestigen, dat enkel door de bewoners en hun gasten mag bezocht worden, en waarvoor het beheer een bijzonder reglement mag opstellen.

Het handelsgelijkvloers kan in twee of meer kavels verdeeld worden, die samen in de mede-eigendom het aantal tienduizendsten moeten omvatten, die toegekend zijn in de basisakte aan het ganse handelsgelijkvloers. Die kavels zijn bestemd tot de exploitatie van een cafetaria, consumptiesalon, restaurant, winkel of elke andere handelszaak of vrij beroep. De uitbating van een dancing of nachtclub is er verboden, evenals elke bedrijvigheid die een abnormale lawaaihinder voor de bewoners van het complex veroorzaakt.

De kantoorflat 031 en de studio 032 mogen insgelijks een handelsbestemming hebben. Nochtans zal die handel voornamelijk op de bewoners van het complex afgestemd moeten zijn vermits de toegang tot die kavels zich binnen het gebouw bevindt.

De private kelders mogen enkel eigendom zijn van mede-eigenaars van het complex. Ze mogen enkel gebruikt worden door bewoners van het complex.

De bewoners van de verdiepingen mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt ondermeer voor opschriften, reclames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en andere dergelijke voorwerpen.

De bouwheer alleen zal affiches mogen aanbrengen die tot doel hebben de verkopeningen te stimuleren.

Dieren worden maar op de kavels van de verdiepingen geduld voor zover ze geen hinder, van welke aard ook, veroorzaken voor de medebewoners.

Artikel 19. - Veiligheid.

Het gebruik van plooibare materialen voor gasleidingen is verboden.

De bewoners moeten al de politieverordeningen naleven die gelden inzake gebruik of plaatsen van goederen of installaties die gevaarlijk, hinderlijk ongezond zijn.

Het is streng verboden in de private kelders voorraden op te slaan te brandbaar zijn zoals banden, oliën en brandstof.

De bewoners moeten, in overeenstemming met de voorschriften van de brandweer, de doorgangen tussen de terrassen vrij en onbelemmerd laten, en mogen de scheidingen niet door vaste panelen vervangen. Ook de doorgangen, trapzalen en deuren naar de

gemeenschappelijke terrassen achter de studio's, zullen steeds vrij en onbelemmerd moeten blijven.

#### Artikel 20. – Leefregels.

Het samenleven in een complex vereist dat op de flats, studio's en penthouses een levenswijze wordt geëerbiedigd die een rustige en ongestoorde bewoning waarborgt.

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties, moet binnen de perken van het normale blijven en mag geen hinder zijn voor de medebewoners.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan motoren die huishoudapparaten aandrijven.

#### Artikel 21. - Toezicht.

De eigenaars en gebruikers moeten aan de syndicus vrije toegang verschaffen tot hun kavel, ook al is die niet bewoond, om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zicht van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen.

Zij zijn ook verplicht zonder vergoeding toegang te verlenen tot hun eigendom aan de architecten, ondernemers en werklieden voor werken en herstellingen die moeten gedaan worden aan de gemene zaken of aan private delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat die werken moeten uitgevoerd worden met de nodige spoed.

Ieder eigenaar of bewoner is verplicht, in geval van een afwezigheid van meer dan acht dagen, een sleutel van zijn kavel in bewaring te geven aan een mandataris die in Middelkerke of omgeving woont, en de naam en het adres van die mandataris aan de syndicus bekend te maken om in geval van dringende noodzakelijkheid, toegang te kunnen verschaffen.

Daarenboven zal een sleutel van iedere private kavel onder verzegelde omslag overhandigd worden aan de syndicus, die hem slechts mag gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden.

#### Sectie II. – Gemeenschappelijke delen.

##### Artikel 22. – Principes.

De eigenaars en gebruikers mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun mede-eigenaars.

De bewoners die, op welke wijze ook, de halls, gangen, overlopen of trappen zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddengoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief en poetsen van schoenen, bevindt zich dan ook in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de mede-eigendom interesseren, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige dienst dat niet tot het reëel statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

Artikel 23. – Onderhouds- en herstellingswerken.

1. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, evenals van de private zaken waarvan sprake in artikel 15-1, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigendom, onder toezicht van de syndicus.

2. Ieder eigenaar of bewoner gedooft zonder vergoeding de hinder die voorspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering, of die, in geval van hoogdringendheid, worden bevolen door de architect of de syndicus.

Artikel 24. – Aspect van het gebouw.

In de handelslokalen mogen slechts aan de binnenzijde uithangborden aangebracht worden. Langs de buitenkant is geen enkele publiciteit toegelaten.

In de liften mag publiciteit voor het handelsgelijkvloers worden aangebracht (b.v. spijkskaarten).

Artikel 25. – Schade veroorzaakt door mede-eigenaars.

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of door een aangestelde van de gemeenschap van de mede-eigenaars, wordt gedragen door elk van hen, inbegrepen het slachtoffer, en dit in de verhouding vastgesteld voor de vereffening van de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 26. – Rechtsvorderingen.

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

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

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

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen 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 kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige 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 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

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

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

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

#### HOOFDSTUK IV. – Gemene lasten en ontvangsten.

##### Sectie I. – Lasten.

##### Artikel 27. – Opsomming.

De gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen, de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijk verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van heropbouw van het vernield gebouw en de kosten van beheer.

Ze worden gesplitst in lasten voor de mede-eigendom van gans het complex en in de lasten per bijzondere gemeenschap. Het handelsgelijkvloers zal derhalve enkel moeten bijdragen voor de lasten die de algemene mede-eigendom van gans het complex bezwaren, zoals die beschreven staan in artikel 8 van dit reglement, onder voorbehoud evenwel voor de bijdrage in de verwarming die geregeld wordt in artikel 52.

Die kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemene delen of in de bijzondere gemeenschappen naar gelang het geval, of in een bijzondere verhouding indien zulks bepaald is in dit reglement.

Zo zullen bijvoorbeeld de kosten van vervanging en grove herstellingen van de liften gedragen worden door de flats, studio 's en penthouses in de bijzondere verhouding die bepaald werd in alinea's B, C en D van artikel 9 van dit reglement. De kosten van verbruik en gewoon onderhoud zullen evenwel gedragen worden in de verhouding voorzien in alinea A van hetzelfde artikel 9.

Indien de uitoefening van een vrij beroep op een kavel van de verdiepingen of van een consumptiesalon op een penthouse, een abnormaal gebruik van de lift zou veroorzaken (d.w.z. meer dan het dubbel van het normale gebruik voor die kavel), kan de algemene vergadering, met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen, beslissen tot een andere verdeling van de verbruikskosten die zal berekend worden door de installateur op aanwijzing van het gemiddeld meergebruik van die lift, op te nemen door de syndicus.

Ieder private kavel moet worden aangesloten aan de teledistributie. De aansluitingskosten en de abonnementsgelden vallen ten laste van de eigenaar of van pluri-eigendom van elke kavel.

#### Artikel 28. – Verdeling.

De kosten en uitgaven worden verdeeld door de zorgen van de syndicus, zoals in artikel 27 uiteengezet.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, is de syndicus ertoe gemachtigd van de mede-eigenaars een provisie te vorderen, die als een werkelijk reservefonds kan opgevat worden indien de algemene vergadering zulks beslist.

De provisie voor het eerste jaar zal door de syndicus eigenmachtig worden vastgesteld op basis van voorzieningen en ramingen volgens opgedane ondervinding. Als provisie voor de volgende jaren zal telkens het afgerond bedrag van het vorig jaar aanvaard worden.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt elk jaar opgesteld. De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De vereffening van de gemene lasten mag geenszins gebeuren door de provisie die door de mede-eigenaars werd gestort en die volledig moet blijven. Het bedrag ervan mag aangepast worden.

De betaling van de gemene lasten geldt niet als goedkeuring van de rekeningen : die goedkeuring behoort tot de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Artikel 29. – Onverdeeldheid – vruchtgebruik.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een private kavel, of van de verdeling in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verboden aan die kavel.

Artikel 30.- Overdracht van een kavel.

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

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

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

3° de toestand van de oproepen tot 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 naar gelang 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

**§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:**

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 31. – Gedwongen invordering.

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemene kosten uiterlijk binnen de veertien dagen na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de raad van mede-eigendom, of van de voorzitter van de algemene vergadering indien er geen raad van mede-eigendom wordt aangesteld.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd :

a) de leveringen van water, gas, elektriciteit en verwarming af te sluiten op de kavel van de ingebreke zijnde ;

b) deze in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

c) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toedoen aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Door ieder van de mede-eigenaars wordt van nu af, contractueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekweten hebben.

De syndicus kan zelfs eigenmachtig de kavel van de ingebreke zijnde eigenaar verhuren;

d) van ieder van de andere mede-eigenaars, in verhouding van hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven, te vorderen.

e) in geval van noodzaak, feit waarover de syndicus alleen mag oordelen, hypothecaire inschrijving te nemen op de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle sommen die hij aan de mede-eigendom zou schuldig zijn. Hiertoe wordt bij deze aan de syndicus bijzondere en contractuele volmacht verleend.

De kosten van deze inschrijving, en deze van handlichting na de betaling van de verschuldigde sommen, vallen ten laste van de in gebreke gebleven mede-eigenaar. Deze laatste zal hiertoe in handen van de syndicus voldoende provisie storten op het ogenblik dat hij om handlichting verzoekt.

De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de mede-eigendom vertegenwoordigd door de syndicus, aan wie de mede-eigenaars macht geen om deze inschrijving te vorderen en er opheffing van te verlenen.

Deze inschrijving zal echter niet meer moeten genomen worden indien een latere wetgeving die gemeenschappelijke kosten zou beschermen door een voorrecht waarop de wet van zestien december achttien honderd eenenvijftig zou van toepassing worden.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, te rekenen aan tien frank ten honderd 's jaars, vrij van welke afhoudingen en taksen ook en met een minimum van vijfhonderd frank, vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Als forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 à 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar door de mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag of verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig artikels 1429 à 1444 en 1560 à 1625 van het gerechtelijk wetboek.

De syndicus kan bij de uitvoering van het onroerend beslag de mede-eigendom vertegenwoordigen mits toelating van de raad van mede-eigendom, of bij gebreke van raad van mede-eigendom, van de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde mede-eigenaars die toestemming moet bewijzen.

#### Artikel 32. – Bij verhuring.

De syndicus heeft juridisch slechts betrekkingen met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen de mede-eigenaars de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders de aandelen van al de gemene laste, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Dit ontlast de mede-eigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene kosten.

#### Sectie II. – Lasten bij pluri-eigendom.

##### Artikel 33. – Verdeling.

I. De beginselen in bovenstaande sectie I gevestigd inzake de lasten, gelden ook voor de kavels onderworpen aan pluri-eigendom, waarvan de lasten nochtans verhoogd worden met de kosten van het bijzonder beheer en onderhoud die dat regiem veroorzaakt.

De verdeling van de lasten tussen de mede-eigenaars in pluri-eigendom zal, door de zorgen van de syndicus, op volgende basis gedaan worden :

a) de uitgaven die ontstaan uit grove herstellingen en de lasten van onroerende aard, waaronder ook de verzekeringspremies worden gerekend, zullen tussen de pluri-mede-eigenaars van een kavel worden verdeeld, volgens de aandelen in pluri-eigendom die, op basis van de jaarlijkse genotsperiode, werden toegekend in de basisakte onder hoofdstuk V.

b) de lasten van onderhoud, gewone herstelling, verbruik en alle uitgaven van roerende aard en die in algemene zin als huuruitgaven worden beschouwd, zullen tussen de pluri-eigenaars van een kavel verdeeld worden over de tien genotsperiodes die in hoofdstuk V van de basisakte werden bepaald en door hen gedragen worden voor volgende aandelen, in honderdsten verdeeld als volgt :

- periode I : zestien.....	16/100
- periode II : tien.....	10/100
- periode III : tien.....	10/100
- periode IV : zes .....	6/100
- periode V : zes.....	6/100
- periode VI : zes.....	6/100
- periode VII : zes.....	6/100
- periode VIII : tien.....	10/100
- periode IX : tien.....	10/100
- periode X : twintig.....	20/100

Totaal honderd/honderdsten

-----  
100/100  
=====

II. Benevens de dwangmaatregelen tegen een in-gebreke-blijvende mede-eigenaar voorzien in sectie I hierboven, zal de syndicus, in geval van pluri-eigendom, zich mogen verzetten tegen de ingebruikneming bij het ingaan van de genotsperiode van de in gebrek gebleven pluri-eigenaar.

III. De bijdrage in de hierboven bepaalde provisie voor beheer en het eventueel reservefonds, moet beschouwd worden als een investeringsuitgave.

IV. De meubilering en uitrusting van de kavels in pluri-eigendom, volgen het onroerend statuut van die kavels.

Het onderhoud, de herstelling en de vervanging van de meubilering en uitrusting (meubelen, siervoorwerpen, bekleding van vloeren en muren, verlichtingsuitrusting, gordijnen, overgordijnen, huishoudgerieven en dergelijke), zonder enige beperking, zijn lasten die tot het statuut van de pluri-eigendom behoren.

Die lasten zullen derhalve door de pluri-eigenaars gedragen en betaald worden aan de syndicus volgens de aandelen die gelden voor de onroerende uitgaven.

### Sectie III. – Verzekeringen.

#### Artikel 34. – Risico's en polissen.

##### I. Risico's.

1. De verzekering, zowel van de private delen van het complex als van de gemeenschappelijke, moet het voorwerp uitmaken van één enkele polis die door de syndicus namens de mede-eigenaars wordt onderschreven.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw waarborgen, maar ook de genotsderiving, het verhaal van de huurders en bewoners, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling, evenals de verplichte verzekering voor personeel in dienst van het complex.

2. De burgerlijke verantwoordelijkheid van elke eigenaar of bewoner van private kavels wordt verzekerd door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van de gedwongen onverdeeldheid.

3. Elke meerpremie is ten persoonlijke last van de mede-eigenaar die ze veroorzaakt heeft.

4. Er wordt een afzonderlijke verzekering onderschreven voor de liften.

##### II. Afsluiten van de polissen.

1. De syndicus onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen onderschreven op naam van de mede-eigenaars, volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

2. De mede-eigenaars hebben recht, mits betaling van de kosten, op en exemplaar van de polissen die de mede-eigendom aanbelangen.

3. Gezien de afwerking, werden de eerste polissen onderschreven door de bouwheer. De mede-eigenaars moeten die polissen voor hun ganse termijn eerbiedigen en voortzetten.

De polissen kunnen steeds worden aangevuld door andere polissen te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering.

4. De syndicus int de aan de mede-eigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen worden getroffen door de algemene vergadering, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van het gebouw.

#### Sectie IV. – Gemene ontvangsten.

##### Artikel 35. – Principe.

De syndicus is gemandateerd om de lopende ontvangsten te innen. Hij heeft er geldig kwijting over.

Voor bedragen die honderdduizend frank overtreffen, zoals vergoedingen in geval van belangrijke schade, zal de kwijting moeten getekend zijn door de syndicus.

#### HOOFDSTUK V. – Vernieling van het gebouw.

##### Artikel 36. – Principe.

1. In geval van vernieling van het gebouw kan de voltallige algemene vergadering, beraadslagend in de voorwaarden voorzien door artikel 42, beslissen dat het gebouw niet zal heropgebouwd worden.

In dat geval herneemt ieder mede-eigenaar zijn private aandelen, en de aandelen van hen die zich verzetten tegen de heropbouw worden publiek verkocht in één zelfde verkoping.

2. In geval van heropbouw wordt de vergoeding, die aan de gemeenschap wordt uitbetaald, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenware de algemene vergadering er anders zou over beslissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 42 hierna.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending voor de heropbouw.

3. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars naar verhouding van hun respectieve rechten in de algemene onverdeeldheid en in de bijzondere onverdeeldheden eventueel rekening houdend met hun aandelen in pluri-eigendom.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, lopen van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intresten als in burgerlijke zaken.

De mede-eigenaars die binnen de termijnen hun aandeel in de kosten van heropbouwen niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in

de herbouw-vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de prijs van overdracht vastgesteld door een deskundige, die bij gebrek aan akkoord zal benoemd worden, op verzoek van de meest naarstige partij, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg bevoegd wegens de ligging van het goed.

## HOOFDSTUK VI. –Beheer.

### Sectie I. – Algemene vergadering.

#### Artikel 37. – Bevoegdheid.

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

Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

De algemene vergadering verenigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

Er kan insgelijks een algemene vergadering per bijzondere gemeenschap gehouden worden voor de zaken die enkel die gemeenschap betreffen, ook inzake genot en lasten.

Een algemene vergadering van de pluri-mede-eigenaars wordt telkens onmiddellijk na de andere vergadering gehouden om te beslissen over de zaken die enkel de pluri-eigendom betreffen.

#### Artikel 38.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste 15 dagen van de maand september.

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

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

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

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

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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### Artikel 39. – Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering wordt samengesteld door alle eigenaars van private kavels en door de personen die op die kavels een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning hebben.

Ze kan slechts beslissingen treffen indien alle mede-eigenaars geldig zijn opgeroepen.

Er wordt voor elke algemene vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt, die door de aanwezigen bij het begin van de zitting wordt getekend.

De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers. De secretaris mag ook buiten de vergadering gekozen worden.

De leden van het bureau worden gekozen voor een termijn van drie jaar en zijn herkiesbaar.

#### Artikel 40. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst,

mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

#### Artikel 41.- Quorum.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 42.- Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte 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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen**:

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder 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 en van een deel daarvan;

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

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

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

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

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

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

#### Artikel 43. – Mandaten.

Om een mede-eigenaar te mogen vertegenwoordigen op de algemene vergadering moet men zelf mede-eigenaars zijn, of indien het om een onverdeeld aandeel gaat, volmacht hebben van zijn medegerechtigden.

#### Artikel 44.- Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijkheid.

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 hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

#### Artikel 45. – Register.

Het register waarvan sprake in voormeld artikel 44 alinea 4, bevindt zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

#### Sectie II. – Beheer.

#### Artikel 46.- Benoeming.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

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.

Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

#### Artikel 47.- Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onder-richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden,

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

s. 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;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### Artikel 48.- Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één

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

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### Artikel 49.- Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

#### Sectie III. – Huisbewaarder.

##### Artikel 50.

De huisbewaarder wordt benoemd door de syndicus, die zijn vergoeding vaststelt na overleg met de raad van mede-eigendom.

Hij zal ontslagen worden door de syndicus, insgelijks na advies van de raad van mede-eigendom.

Hij zal in de daartoe bestemde lokalen gehuisvest worden, er licht en verwarming hebben op kosten van de gemeenschap.

De huisbewaarder zal enkel van de syndicus orders mogen ontvangen en steeds trachten goede betrekkingen met de bewoners te onderhouden.

Zijn taken zullen door de syndicus worden bepaald.

De syndicus zal alleen mogen beslissen over de datum van indienstneming van een huisbewaarder. In afwachting zal hij evenwel alle nodige schikkingen treffen om aan de bewoners de diensten te verschaffen die zij normaal van een huisbewaarder mogen verwachten.

#### HOOFDSTUK VII. – Verschillende schikkingen.

##### Artikel 51. – Reëel statuut en persoonlijke reglementen.

1. Alle schikkingen van dit reglement moeten beschouwd worden als zijnde van reëel recht. Ze belasten alle eigenaars van onverdeelde delen van het complex, hun erfgenamen en rechthebbenden te welke titel ook. Ze zijn overigens tegenstelbaar tegen derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

Dit reglement mag slechts gewijzigd worden volgens de regels van meerderheid en onder de voorwaarden bepaald in dit reglement naar gelang het geval. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar tegen derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, reglementen van inwendige dienst, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, welke complementen niet van reëel recht zijn en niet moeten overgeschreven worden ter hypotheken.

De naleving van die reglementen, instructies en beslissingen moet in elke akte van overdracht opgelegd worden aan de personen die de eigendom van een kavel verkrijgen alsook in de huurovereenkomsten die worden gesloten.

3. Dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de basisakte met aangehechte plannen, vormen samen het charter van het complex.

Elk element dient geïnterpreteerd te worden in functie van het gehele charter.

#### Artikel 52. – Collectieve verwarming.

Het handelsgelijkvloers, de kantoorflat, de flats, studio's en penthouses hebben een collectieve verwarming waarvan de installatie onverdeeld toebehoren aan de eigenaars van die kavels à rato van de aandelen in de bijzondere gemeenschap van de collectieve verwarming, zoals ze verdeeld werden in alinea E van artikel 9 van dit reglement.

De kosten van vernieuwing en grove herstelling van die verwarmingsinstallatie zullen door de eigenaars van gezegde kavels gedragen worden volgens de aandelen in die bijzondere mede-eigendom aan elke betrokken kavel toegekend.

De kosten van verbruik en van het gebruikelijke onderhoud van de installatie zullen als volgt verdeeld worden:

a) de kosten van het gewone onderhoud en een schijf van tien ten honderd van het verbruik, zal verdeeld en gedragen worden naar rato van de aandelen aan de aangesloten kavels toegekend in alinea E van artikel 9 van dit reglement.

b) het saldo, of negentig ten honderd van de verbruikskosten, wordt als volgt verdeeld en gedragen :

1) het handelsgelijkvloers draagt bij voor een aandeel dat zal berekend worden volgens de aanwijzingen verstrekt door een warmteteiler die, op kosten van de bijzondere mede-eigendom van de verwarming, zal gehuurd worden van een gespecialiseerde firma, zoals Contigea-Lobelcom;

2) het saldo van dat deel van de verbruikskosten zal in duizendsten verdeeld worden en door de overige aangesloten kavels gedragen worden voor volgende aandelen :

- de achttien flats met 2 kamers, ieder voor dertien/duizendsten  
(13/1000), hetzij samen  $x 18 =$

234/1000

- de zesendertig flats met 1 kamer, ieder voor elf/duizendsten

(11/1000), hetzij samen x 36 =	396/1000
- de zesenvestig studio's, ieder voor zeven/duizendsten	
(7/1000), hetzij samen x 46 =	322/1000
- het penthouse P.2 voor twaalf/duizendsten	12/1000
- de penthouses P.1, P.3 en P.4, ieder voor tienduizendsten	
(10/1000), hetzij samen x 3 =	30/1000
- de kantoorflat 031, voor zes/duizendsten	6/1000
	-----
Totaal	1000/1000
	=====

De eigenaars of huurders mogen geen veranderingen aanbrengen die de werking van de verwarmingsinstallatie beïnvloeden; zo mogen zij bijvoorbeeld geen radiators bijplaatsen, noch het aantal elementen van de radiator wijzigen, noch radiators verplaatsen of wegnemen. Een verandering aan de radiators die niet schaadt aan de werking van de ketel, kan evenwel worden toegelaten, mits voorafgaandelijke goedkeuring van de installateur en op voorwaarde dat deze laatste met de uitvoering der werken wordt gelast.

Al de eigenaars van de aangesloten kavels, zijn uiteraard verplicht tussen te komen in de verwarmingskosten, zelfs al is hun kavel onbewoond.

#### Artikel 53.-

Opgeheven.

#### Artikel 54. – Kosten.

De kosten van de basisakte en van dit reglement vallen ten laste van de bouwheer, die ze eventueel kan terugvorderen van de kopers in een verhouding door hem te bepalen.

#### Artikel 55. – Keuze van woonst en van notaris.

Voor ieder mede-eigenaar wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het complex zelf, tenzij de mede-eigenaars aan de syndicus een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan worden in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het complex.

De eerste aanwijzende of overdragende akten van private kavels moeten verleden worden door het ambt van notaris André Peeters te Leuven, en dit met het doel gans de documentatie van het complex in één notariskantoor te bewaren. De kopers mogen zich natuurlijk door hun notaris laten bijstaan.