

0 november 2000

Basisakte
HELIANTHOS

Lbas/Helianthos.bas.4

30/11/2000 15:07

Het jaar tweeduizend.

Op dertig november.

Voor Ons, meester **Christian VAN BELLE**, notaris te Gent, en meester **Jean-Paul DE JAEGER**, notaris te Sint-Laureins, met standplaats Watervliet, de eerstgenoemde houder van de minuut, die deze akte in zijn repertorium inschrijft.

ZIJN VERSCHENEN:

Eerste blad

Y401072



Hierna genaamd "de promotor" of "de vennootschap".

s
t
é
g
en zijn contingen...

Hierna genaamd "de grondeigenaar".

Welke comparanten voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, ons hebben uiteengezet wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

I. EIGENDOMSRECHT OP DE GROND - BESCHRIJVING VAN HET GOED

Comparant sub 2/ is eigenaar van volgend onroerend goed:

GEMEENTE MERELBEKE - Eerste afdeling

Een af te breken woning op en met grond gelegen te Merelbeke, aan de Florastraat nr 28 kadastraal gekend in de sectie A nr 186/V/3 voor een oppervlakte van zeshonderd vier en negentig vierkante meters (694 m²) en een naastliggend en aanpalend perceel grond bekend ten kadaster onder nr 186/N/3 voor een oppervlakte van duizend driehonderd en zeven vierkante meters (1.307 m²) .

Onderhavige basisakte heeft betrekking op een deel van voorschreven goederen, namelijk:

Een op te richten appartementsgebouw met garages te Merelbeke, eerste afdeling, gelegen aan de Florastraat, bekend ten kadaster sectie A deel van nummers 186/V/3 en 186/N/3 met een oppervlakte volgens meting van duizend honderd twee en veertig vierkante meters negen en veertig vierkante decimeters (1142,49 m²)

METINGSPLAN

Dit eigendom is afgebeeld op een metingplan opgemaakt op zes juli tweeduizend door ing. m.s.o.g.

g
Werkplan "de woning" getekend door de comparanten en ons, notarissen, aan deze akte zal gehecht blijven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- De woning en bijhorende grond op perceelnummer 186/v/3 behoorde oorspronkelijk toe aan mevrouw

om het aangekocht te hebben vóór haar huwelijk jegens de heer [naam] en zijn echtgenote, mevrouw [naam] Brugge, blijkens akte, verleden voor notaris Roger De Wulf te Oostakker op twaalf juni negentienhonderd zesenvijftig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheeken te Gent op twee augustus nadien, boek 2048 nummer 26.

Bij akte van ondergetekende notaris Christian Van Belle dedato negen mei tweeduizend, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op dertig mei nadien boek 7960 nr 4, houdende wijsdina aan hun huwelijksstelsel, heeft mevrouw [naam] r zelfde onroerend goed ingebracht in het gemeenschappelijk vermogen bestaande tussen haar en haar echtgenoot de heer [naam]

Deze akte zal¹ is gehomologeerd door de Rechtbank van Eerste Aanleg bij vonnis dedato veertien september tweeduizend, waarvan een uittreksel ter bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werd opgestuurd op vieren twintig november tweeduizend.

- De grond van perceelnummer 186/N/3 behoort de echtgenoten [naam] toe door aankoop jegens mevrouw [naam] we [naam] te Merelbeke, [naam] erelbeke, [naam] [naam] Brugge, [naam] Merelbeke, en de heer [naam]

[naam] te Merelbeke, ingevolge akte verleden voor notaris Antoine Van Peteghem, destijds te Merelbeke op vijf en twintig mei negentienhonderd drie en zeventig overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op acht juni volgend boek 908 nummer 12.

Oorspronkelijk behoorde dit goed toe aan de heer [naam]

[naam] te Merelbeke door toebedeling voor de naakte eigendom in een akte verdeling verleden voor notaris Amelot te Gent op drie en twintig maart negentienhonderd drie en twintig en door het overlijden van de vruchtgebruiker [naam] voorgevallen op veertien mei negentienhonderd [naam] en dertig te Merelbeke.

De heer [naam] overleden te Merelbeke op zestien mei negentienhonderd vijf en zestig nalatende zijn vier kinderen [naam] ornoemd als enige wettelijke en reservataire erfgenamen onder voorbehoud van één vierde in volle eigendom en één vierde in vruchtgebruik toekomstende aan zijn echtgenote [naam] voornoemd ingevolge gift tussen echtgenoten [naam]

Tweede blad

Handwritten signatures and initials

U045156



verleden, voor notaris Hebbelynck destijds te Merelbeke op negen en twintig april negentienhonderd veertien.

II. OPRICHTING VAN HET GEBOUW .

TOELATING TOT BOUWEN - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De grondeigenaar en de promotor hebben het inzicht om op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw met garages op te richten.

De grondeigenaar geeft bij deze, voor wat het perceel grond, voorwerp van onderhavige basisakte. toelating tot bouwen aan de naamloze vennootschap die aanvaardt, om op voorschreven grond na afbraak van de bestaande gebouwen het hierna omschreven gebouwencomplex op te richten, dit alles op kosten van de naamloze vennootschap en volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht worden.

Gezegde toelating tot bouwen brengt in geen enkele mate de verantwoordelijkheid mee van de grondeigenaar voor de uit te voeren bouwwerken.

Deze verantwoordelijkheid blijft ten laste van de naamloze vennootschap. Deze laatste verbindt zich ertoe, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, alle geschillen op te lossen die betrekking zouden hebben op de bouwwerken. De naamloze vennootschap zal tevens alle veroordelingen moeten dragen die zouden uitgesproken worden zelfs al waren die gericht tot de eigenaar van de grond.

De grondeigenaar verklaart bij deze **zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking** ten voordele van de naamloze vennootschap met betrekking tot het oprichten van een appartementsgebouw bestaande uit een kelder, gelijkvloers, twee verdiepingen en een dakverdieping alsmede een achttal garages op voorbeschreven goed alsmede de eraan verbonden gemene delen, doch enkel voor het optrekken van de gebouwen verbonden aan achthonderd en elf (811) eenheden in de gemene delen, zijnde alle privatieven met uitzondering van hierna genoemde privatieven die de promotor zal oprichten voor rekening van de grondeigenaar :

- de garage nummer één (garage G 1) op de begane grond en het appartement op het gelijkvloers aangeduid als appartement A0, met privaatief genot van een deel koer en/of tuin en de kelder nr één (kelder 1) waaraan honderd negen

en tachtig (189) eenheden in de gemeenschappelijke delen (honderd tachtig voor het appartement en negen voor de garage) verbonden zijn en welke in de nagemelde statuten van het gebouw zijn omschreven als volgt:

De grondeigenaar heeft voor zijn rekening aan de NV de uitvoering toevertrouwd voor het bouwen van de door hem voorbehouden privatieven.

De naamloze vennootschap verklaart de bouwvergunning stipt te zullen naleven en alle rechten en verplichtingen welke eruit voortvloeien na te komen.

Zij ontslaat de grondeigenaar van alle nadelige gevolgen welke uit een mogelijke inbreuk zouden kunnen volgen.

De grondeigenaar gaat de verbintenis aan tussen te komen in de verkoopakten van privatieven aan kopers, ten-einde over te gaan tot de verkoop van de aandelen in de grond die hij bezit, toegekend aan de privatieve constructies die eigendom zijn van de naamloze vennootschap Cortier-Vandenbussche, ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking hiervoor gedaan.

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat comparant sub 1) bouwheer, geen eigenaar is van de grond, wordt aan iedere privatieve kavel door deze statuten, samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond toebehorend aan de comparant sub 2) verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond; door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel, verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond, toegekend.

Bij de verkoop van de privatieve kavels zullen dus tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van het opstalrecht verkocht worden, alsmede het overeenstemmend aandeel in de grond.

AANNEMINGSCONTRACT

De grondeigenaar heeft voor zijn rekening aan de promotor de uitvoering toevertrouwd van het bouwen en afwerken van de privatieven die hij zich voorbehouden, welke privatieve delen hiervoor breedvoerig zijn beschreven en welke tevens bepaald zijn in het aannemingcontract opgemaakt tussen partijen, ingevolge afzonderlijke overeenkomst.

Derde blad

ZFH

Y401071



De voorwaarden, modaliteiten, aanduiding op plans, beschrijving der werken, uitvoeren van bouwwerken en leveringen zijn vastgelegd in onderhandse overeenkomsten tussen de partijen rechtstreeks afgesloten. De Notaris wordt ontslagen deze alhier over te nemen.

De bepalingen in deze akte opgenomen welke de rechtsbanden regelen tussen de verkopers en kopers voor particulieren zijn eveneens van toepassing in de rechtsverhoudingen tussen de grondeigenaar en de promotor.

Evenwel in geval van tegenstrijdigheid tussen de onderhandse akte en de bepalingen van deze akte en haar bijlagen doch enkel met betrekking tot het aannemingcontract, zullen de bepalingen van de onderhandse akte voorrang krijgen.

Optie tot aankoop.

Zoals hoger reeds gesteld, heeft de promotor er zich toe verbonden de eenheden in de grond welke niet verbonden zijn aan de particulieren voorbehouden door de grondeigenaar () maar wel aan de appartementen en andere particulieren, die zullen worden opgericht voor rekening van de promotor of derde personen door de promotor aan te wijzen, aan deze laatste over te dragen in de verhoudingen door de promotor op te geven.

De grondeigenaar verleent in voordeel van de (), die aanvaardt, of de door deze laatste aan te wijzen personen, kopers van particulieren in het op te richten gebouw, een optie of recht tot aankoop behalve voor de eenheden waarop hij hun recht van natrekking heeft voorbehouden.

De promotor verbindt er zich toe de kopers van particulieren te verplichten om de overeenstemmende grondfracties aan te kopen jegens de grondeigenaars.

Deze optie is toegestaan onder de volgende voorwaarden :

- 1. Duur : Deze optie is verleend voor een duur van drie jaar, te rekenen vanaf heden, behoudens wat in de onderhandse overeenkomst is overeengekomen, met dien verstande dat de promotor zich verplicht de op dat ogenblik nog overblijvende eenheden in de grond aan te kopen onder dezelfde voorwaarden. Deze optie is onherroepelijk.
- 2. Persoon Deze optie is gegeven in het voordeel van de Nv () en/of derden, kopers van particuliere eenheden in het gebouw, waaraan deze kwotiteiten verbonden zijn.

- 3. Lichting. Deze optie kan gelicht worden in de hierboven bepaalde termijn door de derden-kopers of de NV

- 4. Verkoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden ten laatste vier maanden na het lichten van de optie mits kontante betaling van de koopprijs.

- 5. Prijs. Deze optie voor de verkoop van de grondfracties wordt verleend voor een bedrag van zesduizend frank - 6000 F.- per duizendste.

OPRICHTING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW :

De naamloze vennootschap Cortier-Vandenbussche en de grondeigenaar verzoekt ons te willen acteren dat zij op het bovenvermelde goed een appartementsgebouw zullen oprichten dat de naam "**RESIDENTIE HELIANTHOS**" zal dragen, hetwelk zal voltooid worden volgens de bouwplannen opgemaakt door architect " Architectenbureau BVBA

..., waarvoor een bouwvergunning werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen op vijftien december negentienhonderd negen en negentig onder dossiernr. 1999/0425.

Onderhavige basisakte zal derhalve voorzien in een beschrijving van de privatieve en gemene delen van het gebouw.

De promotor behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de constructiewerken, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd worden of opgelegd worden door de bevoegde overheden of door welke instantie ook.

Hij behoudt zich tevens het recht voor alle veranderingen en wijzigingen aan te brengen zoals hierna verder omschreven.

II. STATUTEN VAN DE RESIDENTIE HELIANTHOS

De comparanten verklaren dat zij omtrent het gebouw dat zij willen oprichten de statuten bestaande uit 1) de basisakte en 2) het reglement van mede-eigendom authentiek willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en

3^e derde blad
7/11
cc
de
h
h

W524795



vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "**vereniging van mede-eigenaars Residentie HELIANTHOS**", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw of op het adres van de syndicus.

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

Onverminderd artikel 577-9 paragraaf 5 burgerlijk wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Ieder mede-eigenaar kan echter rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover ingelicht te hebben die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

DEEL I : BASISAKTE VAN HET GEBOUW

I. BOUWVERGUNNING EN PLANNEN

De promotor heeft besloten op het hierboven beschreven goed een appartementsgebouw op te richten hetwelk in principe zal bevatten: zeven appartementen, acht garages op de begane grond, en ondergronds zeven kelders.

Het gehele complex zal de naam dragen: "**Residentie HELIANTHOS**"

De uitvoering van de plannen van dit gebouw werd toevertrouwd aan architect architect " Architectenbureau BVBA Koen De Rijcke, Neerstraat 8, 9921 Vinderhoute.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. De plannen van het gebouw opgemaakt door voormelde architect op drie november negentienhonderd negen en negentig, omfattende onder dossiernummer 980528:

- fase BA-02 pagina 1/3 met datum 03.11.1999: plan ligging, omgeving, inplanting, terreinprofiel, auto en fietsbergplaatsen, grondplan en aanzichten
- fase B-02 pagina 2/3 met datum 03.11.1999: grondplannen kelder, fundering, riolering, gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping en dakverdieping.

- fase BA-02 pagina 3/3 met datum 03.11.1999: aanzichten en doorsnedes.

2 . Volgende uitvoeringsplannen:

- fase UO pag 1/4B plannen fundering, riolering kelder en gelijkvloers, voorgevel doorsnede AA' en zijaanzicht trapvolume met datum 28.01.2000
- fase UO pagina 2/4B : plannen eerste, tweede en derde verdieping met datum 28.01.2000.
- fase UO pagina 3/4B: plannen achtergevel, binnengevels, doorsnede BB', CC' en DD' : detail dd 28.01.2000.
- fase UO pagina 4/4: plan en aanzichten garages, détails dd 28.01.2000-11-23
- fase UO-INPL 1/1 inplanting garages, tuinstroken, dd 28.01.2000.

2. De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merelbeke .

De promotor verklaart dat de hiervoor vermelde plannen, die aangehecht worden, gelijkvormig zijn aan deze neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Merelbeke en aan de Dienst Stedenbouw tot het bekomen van een bouwvergunning.

Hij behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de constructiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en de bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd of opgelegd worden door de bevoegde overheden of welke instantie ook.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor alle veranderingen en wijzigingen om technische redenen of van esthetische aard, welk hij of de architect zou nodig oordelen, aan te brengen.

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van de particuliere plaatsen aangeduid op de plannen en hierna beschreven, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van particuliere plaatsen, of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen, die uitgevoerd worden op verzoek van verkrijgers, kosten meebrengen, zijn deze ten laste van de verkrijgers.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een particuliere plaats toegevoegd worden aan een andere of afgenomen worden van een andere, mits er een gelijk evenredig aantal eenheden in de gemene delen aan toe te voegen, of af te nemen, rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

Uitgegeven door

JHB

CC

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

W524796

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Zo zal hij de bestemming van zekere privatieve lokalen kunnen wijzigingen, zolang die niet verkocht zijn, hij zal ook deze lokalen mogen herindelen, splitsen of samenvoegen met andere op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privatieve lokalen die reeds verkocht zijn op het ogenblik van de splitsing of de samenvoeging.

Deze wijzigingen kunnen ook slaan op de gemene delen; een gemeenschappelijke oppervlakte kan zelfs ingelijfd worden in de privatieve oppervlakte of omgekeerd.

De promotor behoudt zich tevens het recht voor zolang hij eigenaar is van een privaat, aan eigenaars van privatieven in het gebouw, het privaat genot toe te kennen van eventuele verloren hoeken, kasten, bergruimten of plaatsen in het gebouw. De ruimtes waarop een privaat genot is toegekend hebben geen eigen juridisch bestaan en kunnen dus niet vervreemd of bezwaard worden. Het privaat genot houdt een gebruiksrecht in en de ruimtes waarop een privaat genot is toegekend, dienen door de gebruiker als een goed huisvader te worden onderhouden, hersteld en eventueel vernieuwd.

In functie van de uitslag van de betonstudie en de studietechnieken zal de promotor het recht hebben leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer in de privatieven te plaatsen, waarvoor de verkrijger in geen geval enig verhaal zal kunnen uitoefenen, zelfs wanneer daardoor de nuttige oppervlakte van zijn privatieven zou verminderen.

Voor zover deze voormelde wijzigingen wettelijk de toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars behoeven, geven de kopers door het feit zelf van hun aankoop, volmacht aan de promotor om voor hen en in hun naam deel te nemen aan de algemene vergadering, deze wijzigingen goed te keuren en deel te nemen aan de stemming met betrekking tot deze wijzigingen.

Door het feit van hun aankoop geven de kopers tevens volmacht aan de promotor om voor hen en in hun naam alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld.

De promotor behoudt zich het recht voor om de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen uit te stellen uiterlijk tot op de datum van definitieve oplevering van de gemene delen zonder dat dit een gevolg

kan hebben op de betalingen en oplevering van de private gedeelten.

Ingeval de constructie van grotere terrassen door de bevoegde overheden vergund wordt, behoudt de promotor zich het recht voor de constructie van de terrassen naar zijn goeddunken uit te voeren.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

De residentie "HELIANTHOS" zal omvatten:

- een ondergrondse verdieping voor kelders, een gelijkvloers met twee appartementen en acht garages, twee verdiepingen (verdieping één en twee) met twee appartementen en een derde verdieping met één appartement. Op de hier aangehechte bouwplannen is deze samenstelling als volgt afgebeeld:

I. KELDERVERDIEPING

De kelderverdieping omvat:

- gemene delen: trap, keldergang, machinekamer, liftschacht, tellerruimte en verder alle delen, bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.
- privatieve delen: zeven kelders aangeduid als kelder 0A, kelder 0B, kelder 1A, kelder 1B, kelder 2A, kelder 2B en kelder 3A.
- In principe zijn de privatieve kelders aangeduid met een cijfer dat de verdieping aanduidt en een letter dat het type appartement aanduidt waaraan zij verbonden zijn.
- De privatieve kelders hebben geen aandeel in de grond. Zij mogen enkel toebehoren aan eigenaars van privatieve appartementen in het gebouw.
- Een privatieve kelder is niet onafscheidelijk verbonden aan een appartement. Het is toegelaten een kelder te vervreemden aan een eigenaar van een appartement in het gebouw of te verhuren maar enkel aan een gebruiker van een appartement in het gebouw.

II . GELIJKVLOERS

Het gelijkvloers omvat:

- gemene delen: - een oprit en doorrit naar de garages, bewegingsruimte voor voertuigen, de inkomhal voor de appartementen op de verdiepingen, een containerruimte, een fietsstalling en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.
- privatieve delen:

A/ Een appartement op het gelijkvloers links staande voor en kijkende naar het gebouw, aangeduid als appartement met 0A, omvattende

Lesde Blvd

Zell

[Handwritten signature]

W524797



a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: een inkom met gang, een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer een WC en een berging, alsmede het exclusief en privaat genot van een deel voortuin en achtertuin, zoals aangeduid op het inplantingplan.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tachtig (180) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B/ Een appartement op het gelijkvloers rechts staande voor en kijkende naar het gebouw, aangeduid als appartement met OB, omvattende

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: een inkom met nachthall, een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer een WC en een berging, alsmede het exclusief en privaat genot van een deel voortuin en achtertuin, zoals aangeduid op het inplantingplan.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd acht en zestig (168) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

C/ ACHT GARAGES .

De garages één tot en met vier achteraan het perceel links en de garages vijf tot en met acht achteraan het perceel rechts van de bewegingsruimte als men van op de straat naar de garages rijdt.

Iedere garage omvattende:

a/ in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garage met haar poort.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen (9) aandelen in de gemene delen.

III . EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping omvat:

Gemene delen: trap, traphal, liftkoker en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

Privatieve delen:

A/ Een appartement op de eerste verdieping links staande voor en kijkende naar het gebouw, aangeduid als appartement met 1A omvattende

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: een inkom met gang, een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een WC , een berging en een terras.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zes en twintig (126) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B/ Een appartement op de eerste verdieping rechts staande voor en kijkende naar het gebouw, aangeduid als appartement met 1B, omfattende

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: een inkom met gang, een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een WC, een berging en een terras.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en twee (102) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

IV . TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping omvat:

Gemene delen: trap, traphal, liftkoker en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

Privatieve delen:

A/ Een appartement op de tweede verdieping links staande voor en kijkende naar het gebouw, aangeduid als appartement met 2A omfattende

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom :

een inkom met gang, een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een WC, een berging en een terras.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertien (114) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B/ Een appartement op de tweede verdieping rechts staande voor en kijkende naar het gebouw, aangeduid als appartement met ~~1B~~², ~~3~~ -omvattende 2B, omfattende

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: een inkom met gang, een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een WC, een berging en een terras.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie en negentig (93) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

V. DERDE VERDIEPING - dakverdieping

De derde verdieping omvat:

Gemene delen: trap, traphal, liftkoker, en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

Privatieve delen:

Eén dakappartement op de derde verdieping over de ganse breedte van het gebouw.

Het appartement op de dakverdieping is toegankelijk via de trap en de lift. De overloop (tussen traphal en liftkoker) behoort bij de privatieve gedeelten van het appartement, in tegenstelling tot de overloop op de verdiepingen één en twee die gemeenschappelijk is.

W524789



Deze privatieve overloop op de derde verdieping is toegankelijk met een liftslot en een deurslot op de deur van de trap.

Dit appartement omvat :

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: een overloop met WC en vestiaire, een eetplaats en leefruimte verbonden via een open gang met tussenin een terras, een keuken, een nachthall, een badkamer, een berging en twee slaapkamers.

b/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldeid: honderd vijf en veertig (145) eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

BENAMINGSTABEL DER PRIVATIEVE DELEN

I. KELDERVERDIEPING

Zeven kelders aangeduid 0A / 0B / 1A / 1B / 2A / 2B / 3A.

II . GELIJKVLOERS

Twee appartementen 0A / 0B en acht garages : garages één tot en met acht (1 t/m 8)

III . EERSTE VERDIEPING:

Twee appartementen ⁴0A / ⁵0B 1A / 1B

IV . TWEDE VERDIEPING:

Twee appartementen ⁶0A / ⁷0B 2A / 2B

V. DERDE VERDIEPING-Dakverdieping.

Eén appartement genaamd "appartement dakverdieping".

VERDELING DER AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De aandelen in de gemeenschappelijke delen in de grond en in de gebouwen worden telkens verdeeld in duizend duizendsten (1.000/1.000).

Het aandeel in deze gemeenschappelijke delen verbonden aan elk privaat gedeelte, is forfaitair vastgesteld op:

- kelders geen aandelen in de gemene delen:
- per garage negen aandelen maal acht garages zijnde twee en zeventig (72)
- appartement 0A honderd tachtig aandelen (180)
- appartement 0B honderd acht en zestig aandelen (168)
- appartement 1A honderd zes en twintig aandelen (126)
- appartement 1B honderd en twee aandelen (102)
- appartement 2A honderd veertien aandelen (114)
- appartement 2B drie en negentig aandelen (93)
- appartement dakverdieping honderd vijf en veertig aandelen (145)

Totaal der aandelen in de gemene delen duizend aandelen (1.000)

BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1° GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten :

- de grondaandelen;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de ruwbouw der terrassen, de roofing inbegrepen
- de ingangen, bergingen voor tellers, trapzalen, liftschachten en liftinstallatie;
- de daken en hun bedekkingen, behalve de bedekking boven de roofing van de private terrassen;
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtungs-pijpen;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en TV-distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de secties van deze leidingen die zich buiten de private gedeelten die zij bedienen bevinden en met uitsluiting van de delen van deze leidingen binnen de private delen, indien deze leidingen tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze private delen behoren;
- de installaties van videfoon en deuropeners en bellen in de inkom voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik ;
- de manoeuvreerruimten en inritten voor de garages en autostaanplaatsen, en verder in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de private gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, zonder het privaat element waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten toebehorend tot elk dezer bestanddelen.

2° PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat de hiervoor vermelde bestanddelen met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats,

Echtste blad
JH

W524788



de tussendeuren, de deuren naar traphall, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel. Zelfs wat zich buiten een privaatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen eventuele glazen gedeelten inbegrepen en terras- en balkonvloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarming- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen. Deze beschrijving is exemplatief en niet limitatief.

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE EIGENDOM

De comparanten verklaren de verdeling van het gebouw te doen in: privaatieve en gemene delen.

Deze wilsbeschikking, geacteerd in deze akte, brengt privaatieven tot stand .

(privaatieven : algemene en conventionele benaming om delen van een gebouw aan te duiden vatbaar voor alleen-eigendom zoals appartementen, kantoren, garage, kelders). Deze privaatieven kunnen allen op zichzelf het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk der privaatieven omvat:

- a. een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom;
- b. een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en van de aandelen in de grond en het recht van opstal die toebehoren aan de comparant sub 1).

BIJZONDERE BEDINGEN

1. LASTEN EN VOORWAARDEN:

a) de eventuele kopers of latere eigenaars zullen in de plaats gesteld zijn van de comparanten in deze in alle rechten en verplichtingen betreffende alle erfdienstbaarheden in verband met het goed behoudens het recht zich tegen de nadelige te verzetten en voordeel te trekken uit de actieve, dit alles op eigen risico en kosten.

b) de kadastrale aanduidingen in de beschrijving van het onroerend goed zijn slechts weergegeven ten titel van eenvoudige inlichting.

c) de hoger vermelde oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd, elk verschil in meer of min, al overtrof het

één / twintigste blijft voor- of nadeel voor de koper, zonder verhaal tegen de comparanten.

2. VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant sub 1) zich het recht voor, met uitsluiting van de mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en te ontvangen voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Zij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

3. ERFDIENSTBAARHEDEN

Algemeen.

1/ Het bouwen van de Residentie HELIANTHOS kan een toestand teweeg brengen, die van aard is een erfdienstbaarheid te vestigen ingevolge bestemming van de huisvader. Huidige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom tot stand gebracht; zo zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief van de Residentie HELIANTHOS.

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader bepaald door artikelen 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval met:

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal naar het ander;
- de gemeenzaamheid van regenwater, aflopen, riolen, huishoudwaters, en andere;
- de doortocht van leidingen en buizen van alle aard (water, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, en andere).

2/ Indien in de toekomst de oprichting van een gebouwencomplex palend of niet-palend aan de nieuw op te richten HELIANTHOS, mogelijk zou worden, geven de huidige en toekomstige eigenaars van alle privaatieven van de residentie HELIANTHOS hun toestemming aan de comparant sub 2) voornoemd, of aan een door haar indeplaatsgestelde of haar rechtsopvolgers, om, zowel bovengronds als ondergronds, alle gemene delen van de Residentie HELIANTHOS, aan te wenden als gemene delen voor alle privaatieve en gemene delen van aanpalende en niet-aanpalende, gebouwde en ongebouwde onroerende goederen.

Deze toelating dient in de meest ruime zin geïnterpreteerd te worden.

Regende blad

ZHB

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

X193796



In voorkomend geval zullen de toekomstige eigenaars van de nevenliggende privatieven dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de gebruikte gemene delen en dit volgens een breukdeel overeenkomstig het aantal privatieven welke gebruik zullen maken van deze voornoemde gemene delen.

Conventionele erfdienstbaarheden.

Erfdienstbaarheden -voorbehouden rechten-

1/ De grondeigenaar, _____ blijft alleen eigenaar van de achtergrond achter het perceel grond dat behoort bij de residentie Helianthos.

Met het oog op het verlenen van een toegang wordt ten laste van het erf residentie Helianthos en in voordeel van het erf - aanpalende achtergrond van de grondeigenaar- een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang gevestigd over de doorgang voor voertuigen en de bewegingsruimte van de open parkeergarage tot aan de achtergrond ten einde een toegang te hebben tot de straat voor personen en/of voertuigen. Dit is ook het geval als de grondeigenaar, (_____ of hun rechtsopvolgers, op de achtergrond in tweede bouwzone mag bouwen of garageboxen oprichten.

De grondeigenaar, _____ of hun rechtsopvolgers zullen niet moeten tussenkomen in enige kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de doorgang en bewegingsruimte.

Indien evenwel de grondeigenaar, _____ of zijn hun rechttopvolgers parkeergarages bouwen zullen zij moeten bijdragen in deze kosten a rato van het aantal parkeergarages en in evenredigheid.

De achtergrond van de grondeigenaar, _____ mag enkel aangewend worden voor een bestemming voor privaat gebruik.

Opslagplaatsen of gebruik voor ambachtelijk of nijverheidsdoeleinden zijn verboden.

De grondeigenaar, _____ of hun rechtsopvolgers, verbinden er zich toe in geval van vervreemding van deze achtergrond, onderhavige bepalingen van erfdienstbaarheden en voorbehouden rechten, als voorwaarden van de vervreemding op te leggen aan de verkrijgers.

4. VERWARMING

Er is individuele verwarming voorzien voor elk appartement. De eigenaars van de appartementen dienen

voortdurend een minimum temperatuur van tien graden in hun eigendom te verzekeren.

5. VOORLOPIGE TOELATINGEN

Zolang het gebouw niet afgewerkt is en niet alle privatieven verkocht of enigszins vervreemd zijn, zal de promotor het recht hebben om:

- a. steeds gebruik te maken van de grond en de gemeenschappelijke delen om zijn materialen en machines te plaatsen;
- b. een paneel voor de tekoopstelling van de lokalen op de voor- en zijgevel te plaatsen, waarvan de grootte en de plaats door hem wordt bepaald.

6. INGENOTTREDING

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de voorlopige oplevering.

Het is de koper verboden zelf werken aan zijn privaatief uit te voeren of te laten uitvoeren voor de voorlopige oplevering, tenzij na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de promotor.

VOLMACHT

1/ De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant sub 1) om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

2/ De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant sub 1) om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

3/ Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant sub 1) om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.

4/ De comparanten in deze, de naamloze vennootschap voornoemd en de echtgenote - d, verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebber :

- de naamloze vennootschap voornoemd
- mevrouw juridisch notarieel medewerker, wonend te

Erwende blad

X193797



- de heer _____ juridisch notarieel medewerker,
wonend te _____

Ieder der lasthebbers komende afzonderlijk optreden.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Te verkopen, in der minne of gerechtelijk uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, het geheel of een gedeelte van de onroerende goederen , in deze basisakte nader omschreven, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige personen of persoon die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook, na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming, en andere beletsels, opheffing te verlenen en in doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van pandgevingen af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

BEPALINGEN IN VERBAND MET HET BODEMSANERINGSDECREET

Bodemattest

--- De grondeigenaar, _____, verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten

die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet;

--- De grondeigenaar legt de bodemattesten voor dat betrekking heeft op het alhier beschreven onroerend goed en dat werd afgeleverd door OVAM op zestien mei tweeduizend (ref R - 413934/1 en /2.)

De inhoud van dit attest luidt als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM".

--- De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het alhier beschreven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de bouwheer of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de bouwheer de risico ' s van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart de bouwheer vertegenwoordigd zoals gezegd, dat de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

OVERGANGSBEPALING

De comparant sub 1) zal in navermeld reglement van eigendom de eerste syndicus aanduiden; zijn mandaat zal van rechtswege een einde nemen na afloop van de eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant sub 1) binnen de drie maanden na de oplevering van de privatieven waaraan minstens vier / vijfden van de gemeenschappelijke delen is verbonden, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor zoveel als nodig verklaren de comparanten teneinde dezer keuze van woonst te doen in hun huidige en toekomstige maatschappelijke zetel.

2de blad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

X193798



DEEL II: REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:**ARTIKEL 1-- RECHT OP DE PRIVATIEVE GOEDEREN**

a. Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve delen binnen de grenzen bepaald door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen na voorafgaand akkoord van de syndicus, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongelegenheden die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de privaatieven der andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging -welke ook- aan de gemeenschappelijke zaken te brengen.

Het is de eigenaars verboden hun privaatief in verscheidene privaatieven onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of meer aaneen palende privaatieven in één enkel te verenigen.

Het is verboden vuilniszakken te plaatsen, of andere zaken te stapelen op de terrassen.

b. Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privaatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen omdat zij zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw.

Dit geldt onder meer voor de ingangsdeuren van de privaatieven, de vensters, de leuninggen, de luiken en alle delen welke zichtbaar zijn, zoals vermeld, en zelfs voor wat betreft het schilderwerk ervan.

ARTIKEL 2 - WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN

Alle werken aan privaatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de syndicus die ze zal overmaken aan de architect van het gebouw, of, bij gebreke, aan een architect van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De

syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de algemene vergadering.

Geen vetstoffen of afval mag geloosd worden in de rioolputten en de afvoeren.

Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere privatieven of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het privaatief te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft zal de syndicus zich eerst richten tot de algemene vergadering.

Bij onderhoudswerken aan sanitair, verwarming en elektrische installaties van de privatieve delen moet een bevoegd installateur geraadpleegd worden.

De algemene vergadering kan te allen tijde, mits de vereiste meerderheden, beslissen dat een gezamenlijk én verplicht onderhoudscontract zal afgesloten worden voor alle privatieve branders van verwarmingsinstallaties in het gebouw.

ARTIKEL 3 VERHURING

De privatieven mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en gegoede personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen van privatieven is verboden.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan de statuten en andere reglementen van de Residentie en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

De eigenaars moeten de huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de burens.

De eigenaars zijn verplicht een kopie van de huurovereenkomsten van hun privatieven aan de syndicus te overhandigen.

Ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van de statuten van de Residentie en van de andere reglementen van het woningcomplex te

Luxemburg

HB
CO
[Signature]

X193799



overhandigen, waarover bewijs moet gegeven worden aan de syndicus.

De eigenaars zijn verplicht hun huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidige statuten en andere reglementen alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

Ingeval een huurder, een onderhuurder, of verkrijger van een huurceel de beschikkingen van de statuten en andere reglementen niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

ARTIKEL 4 - WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

1) Bestemming van de privatieven:

° De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten op het gelijkvloers er een vrij beroep, of kantoor te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners en voor zover het geen activiteit betreft die in rechtstreeks verband staat met het publiek. Wie er een vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het privaat meer dan één bediende per twintig vierkante meter hebben. Bij bestemmingswijziging dienen de eigenaars of hun rechtsopvolgers met de reglementering van de overheid rekening te houden.

Indien tengevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging moeten dragen.

De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een vier/vijfden meerderheid der stemmen.

Een radioloog mag een praktijk uitoefenen in het gebouw mits hij de nodige voorzorgen neemt qua veiligheid en gezondheid. De praktijk van dierenartsen is niet toegelaten.

De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en geeft dit aanleiding tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand

deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en ten laste van de betrokken eigenaar gelegd worden. Dit houdt geen erkenning in van enig recht van de bewoners.

2) Lichtreclames, publiciteit aan voorgevel:

In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.

3) Gesloten garages.:

Het gebruik van de garages en wordt beheerst door volgende bepalingen:

a. De garages mogen enkel tot parking dienen van voertuigen.

Het is ten strengste verboden in de garages of op bewegingsruimte of oprit:

benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken;

- materiaal of koopwaren te stapelen.

b. De eigenaars zijn verplicht hun garage in een onberispelijke staat van netheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de garage mogen laten reinigen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

c. Het is verboden te parkeren op de manoeuvreerruimte.

d. Voor het bergen van fietsen is een gemeenschappelijke bergplaats voorzien, waarin ook bromfietsen en kindervagens mogen gestald worden. Tevens is ook een lokaal voorzien voor het opbergen van vuilniszakken.

e. De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieven of gemeenschappelijke delen van het complex zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijke domein binnen te komen of te verlaten, ten einde alle ongevallen te voorkomen.

f. Het eventueel gebruik van een slagboom waarmee de toegang geregeld wordt tot de garages zal uitsluitend gereguleerd worden door de syndicus

4) Zonneschermen - Gordijnen:

*De tiende
blad*

4

Indien de vensters van de appartementen op de verdiepingen zouden afgeschermd te worden door middel van gordijnen, dienen alle gordijnen uniform te zijn. Ze dienen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten.

Het plaatsen van louver-drapes wordt toegelaten mits uniformiteit van kleur en goedkeuring van de syndicus.

Indien aan de vensters van de appartementen zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans de voor- en achtergevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

De plaatsingsmethode en afmetingen moeten voorafgaandelijk goedgekeurd worden door de promotor. Van zodra er een syndicus aangesteld is voor het gebouw zal deze goedkeuring moeten gegeven worden door de syndicus.

Rolluiken, (zowel in- of opbouw) zijn enkel op de achtergevel toegelaten en op het gelijkvloers voor wat de voorgevel betreft. Zij moeten voor het uitwendig aspect van het gebouw van hetzelfde type zijn.

Zonnetenten mogen enkel op de achtergevel geplaatst worden met uniformiteit van kleur, mits toelating van de syndicus.

5/ Tuinen.- Beplantingen.

De particulieren op het gelijkvloers hebben voor- en achteraan het privaat genot van een strook tuin aansluitend aan hun privaat en zoals dit is aangeduid op het inplantingplan gehecht aan deze basisakte.

Aan de eigenaars van deze appartementen die het privaat genot hebben wordt opgelegd

- 1. De particuliere tuinen kunnen enkel gebruikt worden door de eigenaars of huurders van de appartementen die er het privaat genot van hebben.

- 2. Aan de eigenaars wordt met betrekking tot de aanleg, afsluiting en onderhoud van de particuliere tuinen volgende verplichtingen opgelegd :

a) indien afsluitingen tussen de tuinpercelen worden geplaatst, zullen deze enkel mogen bestaan uit een levende groenblijvende haag met een maximum hoogte van één meter tachtig en een maximum breedte van vijftig centimeter.

Voor de voortuin is de maximum hoogte zestig centimeters.

In de voortuinen zijn lage aanplantingen en struiken toegelaten tot een hoogte van één meter.

De aanlegkosten worden gedragen door de eigenaar en in geval zij aanpalend zijn door de eigenaars ieder voor de helft.

Deze groenblijvende levende haag zal dezelfde moeten zijn voor alle afsluitingen ten einde een uniform karakter te vertonen.

Eventuele toeganghekkens naar de doorgang tot de straat zullen eveneens van gelijk model, materiaal en gelijke kleur moeten zijn.

De hagen moeten regelmatig geschoren worden, zowel in de hoogte als in de breedte.

b) zestig procent van de tuinoppervlakte dient als gazon aangelegd te worden.

Dit gazon moet dicht gezaaid en kort gemaaid worden.

Het maaien van het gras en alle bewerkingen met tuinmachines dient te gebeuren na tien uur 's morgens en voor twintig uur 's avonds en niet op zon- en feestdagen.

De niet met gras voorziene stroken achteraan worden enkel voorzien voor lage aanplantingen en struiken met een maximum hoogte van twee meter

c) met toestemming van de hogere overheid, indien wettelijk vereist, mag een tuinhuisje worden opgericht van maximum zes vierkante meter, volgens een ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan de syndicus van het gebouw ten einde een esthetisch eenvormig karakter te bekomen.

6/ Bekleding plat dak gelijkvloers.

Het is de eigenaars van de eerste verdieping of hun rechthebbenden toegelaten het deel van het dak van het gelijkvloers, dat niet ingenomen is door het terras, te versieren met (rol) grind of een ander inert materiaal.

De bewoners mogen op dit rolgrind of een ander inert materiaal enkele bloem- of plantbakken plaatsen ter versiering, zonder evenwel te overdrijven.

Het is niet toegelaten er een tuinterras van te maken.

Om deze beplanting te onderhouden mogen zij sporadisch het niet terras-gedeelte op de daartoe speciaal voorziene stapstenen en enkel via deze stapstenen. Deze stapstenen worden zijn van het zelfde materiaal als het eigenlijk terras bijvoorbeeld bankirai. Er dient rekening te worden gehouden met de draagkracht van het dak. Bij inrichting of vervanging dient de syndicus voorafgaandelijk van de aard van de materialen ingelicht te worden.

*Op
Veertiende
blad*

9

In de borstwering -leuning van het terras zal een hekkentje voorzien worden.

Kinderen mogen veiligheidshalve het deel dak, dat als dusdanig met rolgrind of een ander inert materiaal is ingericht, niet betreden.

ARTIKEL 5 - VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten uitgevoerd worden. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor de afsluitkranen en dergelijke meer van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zouden bevinden.

Bij verhuizing zal ieder privaatief, zonder enige vergoeding, moeten gedogen dat meubels of meubilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwestieuze meubels en mobilair.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik van de gemene delen.

Zij zullen onder andere geen fietsen, kindercar's, vuilniszakken en dergelijke mogen plaatsen in de gemene delen; noch er zaken opstapelen, er geen huishoudelijke werken mogen uitvoeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen, het uithangen van was aan de voorgevel; zo ook zullen zij geen vetstoffen en afval in de rioolputten mogen lozen. Bij overtreding van voormelde bepalingen zal de syndicus zelf de nodige maatregelen kunnen nemen om een einde te maken aan

voormelde overtredingen, op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar en/of huurder.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

ARTIKEL 7 - WERKEN VAN ONDERHOUD EN HERSTELLING

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake onder artikel 1b., gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken mede-eigenaars.

Het schilderen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privatieve elementen waarvan sprake onder artikel 1b., zowel buiten als binnen, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen.

Alle andere herstellingen en/of veranderingswerken moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars met een drie/vierden meerderheid van de stemmen, met uitzondering van de gevallen waarvoor de wet een strengere meerderheid zou vereisen.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

ARTIKEL 8 - BIJZONDERE VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

- In algemene regel worden de algemene onkosten ten laste van de gemeenschap gelegd, betaald en gedragen, door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen dat vastgesteld is volgens de onderlinge waarde van elk privaatief, behoudens de uitzonderingen hiervoor of hierna vermeld, en waarvan de lasten ook zullen verdeeld worden in evenredigheid met het nut dat de respectievelijke kavels ervan hebben als volgt:

*Bijltende
blad*

1/ de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling, vernieuwing, verwarming en van schoonmaak die betrekking hebben op de inkomruimten, de trappen, de trapzaal, de overlopen, de liftschacht met lift zullen ten laste genomen worden door de eigenaars van de desbetreffende privatieven die erdoor bediend worden of eruit voordeel trekken in evenredigheid met hun aandelen in de gemene delen; de eigenaar van appartementen op het gelijkvloers komen evenwel niet tussen in deze kosten.

2/ de kosten van honorarium van de syndicus zullen gedragen worden door alle eigenaars van de appartementen en garages in evenredigheid van hun aandelen in de gemene delen.

3/ de kosten van reiniging van de oprit en de bewegingsruimte zullen gedragen worden door de eigenaars als volgt:

- twintig ten honderd wordt ten laste gelegd van de eigenaars van een garage en/of een appartement voor een gelijk deel (er zijn dus vijftien delen)

- tachtig ten honderd wordt ten laste gelegd van de eigenaars van een garage elk voor een gelijk deel (er zijn acht delen)

4/ de kosten van herstelling en vernieuwing van de oprit en bewegingsruimte wordt volledig ten laste genomen door de eigenaars van garages

ARTIKEL 9 - SCHADE DOOR MEDEEIGENAARS VEROORZAAKT

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

ARTIKEL 10 - OPSOMMING DER LASTEN - VERHOGING DER LASTEN

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

a. in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de publiekrechtelijke lasten voor

zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

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

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

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

ARTIKEL 11 - KOSTEN VAN NIET-VERKOCHTE PRIVATIEVEN

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde privatieven nog niet verkocht zouden zijn, dient de promotor slechts tussen te komen in de onkosten voor wat betreft de onkosten voor herstelling en hernieuwing van deze privatieven en niet voor wat betreft de onkosten voor onderhoud; de promotor dient echter alleen tussen te komen in de verzekeringskosten voor wat betreft de niet verkochte én niet in gebruik genomen privatieven.

ARTIKEL 12 - BETALING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

a. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering der mede-eigenaars vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, ten einde de provisie in de handen van de syndicus opnieuw samen te stellen.

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

*Tertuende
blad*

5

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

De promotor is geen provisie verschuldigd voor de niet in gebruik genomen en niet verkochte privatieven.

b. Tot dekking van de niet periodieke uitgaven kan de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort iedere mede-eigenaar een periodieke bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bijdragen worden op een bijzondere rekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn periodieke afrekening.

c. Eerste provisies:

Teneinde de syndicus toe te laten de lopende betalingen uit te voeren die zich opdringen voor het bijeenkomen van de eerste algemene vergadering zal de eigenaar van elk appartement een som van vijftien duizend frank (15.000Fr.) storten op de beheersrekening van het gebouw, .

Deze som zal als provisie behouden blijven.

d. Het is de syndicus toegelaten de geïnde provisies te beleggen op een wijze die strookt met de belangen van de gemeenschap.

ARTIKEL 13 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK

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

ARTIKEL 14 -OVERDRACHT VAN EEN PRIVATIEF

a. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

b. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is:

1° 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 gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

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

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

"reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 15 - GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN

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

VERZEKERINGS-CONTRACTEN

ARTIKEL 16 : Algemene principes.

*Zeventiende
blad*

De verzekering, zowel van de private zaken, ter uitzondering van de meubelen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal geschieden bij dezelfde maatschappij, en dit door alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus.

Deze verzekering zal geschieden tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, glasbraak, stormschade, eventueel verhaal tegen derden en het verlies van huurgelden, dit alles voor sommen door de algemene vergadering te bepalen.

De syndicus zal hiertoe al het nodige doen. Hij zal de premies als gemeenschappelijke lasten betalen, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten.

De mede-eigenaars zullen hun medewerking moeten verlenen indien deze gevraagd wordt, voor het afsluiten dezer polissen en het tekenen der nodige akten. Bij gebreke zal de syndicus zelf gerechtigd zijn en zonder aanmaning, deze geldig te tekenen in hun plaats.

De eerste verzekering zal genomen worden in naam van gans de gemeenschap door de zorgen van de promotor.

ARTIKEL 17 - POLISEXEMPLAAR.

Elke mede-eigenaar zal, op eenvoudig verzoek, een exemplaar van deze polis kunnen bekomen bij de syndicus.

ARTIKEL 18 - VERZEKERING MEUBEL EN INBOEDEL

Elke mede-eigenaar en huurder is verplicht zijn meubelen en inboedel te doen verzekeren, bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze. De syndicus is gerechtigd het bewijs van de verzekering en van de betaling der premies na te zien.

Indien een bijpremie geëist wordt omwille van het beroep van één der mede-eigenaars of omwille van het personeel, of om gelijk welke andere reden eigen aan een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie te zijnen uitsluitende laste vallen.

ARTIKEL 19 - VERZEKERING VAN DE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Een verzekering moet afgesloten worden door de syndicus om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

- schade veroorzaakt door het gebouw, eender of het om de gemene delen of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw eventuele gebruikte lift en hijstoestellen.

- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangesteld personeel.

ARTIKEL 20 - INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend ingevolge de polis, ontvangen worden door de syndicus in tegenwoordigheid der mede-eigenaars door de vergadering aangeduid, mits deze vergoedingen in bewaargeving te geven in een bank of elders onder de voorwaarden bepaald door de vergadering.

Er moet nochtans noodzakelijk rekening gehouden worden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers waarvan de rechten door tegenwoordig beding niet zullen mogen geschaad worden; hun tussenkomst zal worden gevraagd.

ARTIKEL 21 - VERDELING DER VERGOEDINGEN

Het gebruik der vergoedingen is geregeld als volgt:

a) Ingeval van een gedeeltelijke vernietiging: zal de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen moeten beslissen over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte; in voorkomend geval zal de syndicus de door hem geïnde vergoeding dan aanwenden tot herstelling van de getroffen plaatsen.

Is de vergoeding onvoldoende om de herstelling te doen, dan zal het supplement geïnd worden door de syndicus tegen al de mede-eigenaars, behoudens verhaal dezer laatsten tegen diegene wiens heropgebouwd eigendom een meerwaarde zou verkregen hebben en tot beloop dezer meerwaarde.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven der herstellingen, zal het overschot tegoed komen aan de mede-eigenaars in evenredigheid van hun deel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

b) Ingeval van totale ramp : zal de verzekeringsvergoeding aangewend worden voor het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist bij unanimitéit der stemmen van de gemene delen.

Is de vergoeding onvoldoende om de heropbouw te bekostigen, dan zal het supplement ten laste genomen worden door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun recht van mede-eigendom in de gemene delen. Dit supplement zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die dit supplement vastgesteld heeft; bij

*Dertiende
blad*

9

gebreke waarvan de intresten tegen wettelijke voet lopen, zonder sommatie.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal men uit onverdeeldheid treden.

De eventuele opbrengst van de verkoop en de verzekeringsvergoeding zal alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun respectievelijk aandeel in de gemene delen, zoals deze bepaald zijn in de waardetabel van het aantal tienduizendsten ;

ARTIKEL 22 BIJKOMENDE VERZEKERINGEN

A. Indien er verfraaiingen uitgevoerd worden door de mede-eigenaars aan hun eigendom, zullen zij deze moeten verzekeren op hun kosten; nochtans kunnen zij deze verzekeren in de algemene polis, mits er de bijpremie van te betalen en zonder dat de mede-eigenaars moeten tussenkomen om de kosten van eventuele heropbouw voor te schieten.

B. De eigenaars die in tegenstrijd met de meerderheid, zouden menen dat de verzekering onvoldoende is, hebben het recht voor eigen rekening een bijvoeglijke en/of afzonderlijke verzekering aan te gaan op voorwaarde er ook alle kosten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op de bijvergoeding en/of afzonderlijke vergoeding die mocht toegekend worden wegens de bijvoeglijke en/of afzonderlijke verzekering en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

ARTIKEL 23 - EERSTE-VERZEKERINGSPOLISSEN

De eerste verzekeringspolissen zullen door de promotor gesloten worden, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, wetsverzekering, enzovoort.

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel, door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

SECTIE 3 - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 24 - BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de gemeente Merelbeke waar de zetel van de vereniging gevestigd is of in de Stad Gent

met fusiegemeenten, zoals aangeduid door de syndicus of door degene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls het nodig is, door de zorgen van de voorzitter of de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door één of meer mede-eigenaars die minstens twintig procent der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der mede-eigenaars-aandeelhouders.

De uitnodigingen geschieden per gewone brief ten minste acht vrije dagen van tevoren; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd worden tegen kwijting door deze laatsten getekend.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Het bureau dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

De beheersrekeningen van de vereniging van de mede-eigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

ARTIKEL 25 - WERKING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

*negentiende
blad*

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeelheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 26 - AANWEZIGHEIDSKWORUM

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandelen in de gemene delen aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd 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 de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 27 - STEMRECHT

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

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.

ARTIKEL 28 - MEERDERHEIDSVEREIESTE

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering:

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

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging,
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

3° Er wordt met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

ARTIKEL 29 - VOLMACHTEN

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen 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 persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Niemand kan in zijn hoedanigheid van volmachtdrager optreden voor méér dan één mede-eigenaar, onder voorbehoud van hetgeen hiervoor bepaald werd met betrekking tot volmachten die gegeven werden aan de promotor.

ARTIKEL 30 - NOTULEN

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

DE SYNDICUS

ARTIKEL 31 - ALGEMEEN - BENOEMING

*Twintigste
blad*

4

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars zal een beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is belast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk moet maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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.

Tot eerste syndicus wordt benoemd de naamloze
met zetel te

... mandaat neemt van rechtswege een
einde na afloop van de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 32 - BEVOEGDHEDEN

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, & 3 van het burgerlijk wetboek.

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

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

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden, bedoeld in artikel 577-11, & 1, burgerlijk wetboek voor te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

- Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoor vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de

Leventwintigste blad

9

algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking der lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Hij zal alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars te storten mag deze laatste de diensten van elektriciteit, in de kavel van de in gebreke blijvende bedienende afsluiten.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, op vervolging en benaarstiging van de

syndicus, in naam van en op kosten van de vereniging der mede-eigenaars.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging der mede-eigenaars, tegen de wettelijke intrestvoet, verhoogd met twee procent per jaar.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de vereniging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de in gebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen

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

Hij kan te dien einde geldig kwietschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Het honorarium van de syndicus wordt geregeld volgens de tarieven van het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV). Deze vergoeding is verschuldigd vanaf de maand van overhandiging van de sleutels van het goed. De afrekening zal periodiek gebeuren, samen met de vordering van de voorschotten. Ingeval van niet-betaling van zijn honorarium beschikt de syndicus over dezelfde dwangmiddelen als hiervoor vermeld.

REGLEMENT VAN ORDE

ARTIKEL 33 - DRAAGWIJDTE - VERANDERINGEN

Het reglement van orde is tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, onder de

*Twintigste
ste blad*

4

voorwaarden bepaald in artikel 577-10 § 4 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Het reglement van orde zal slechts gewijzigd kunnen worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

ARTIKEL 34 - MORALITEIT - RUST

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw moeten bewonen en gebruiken op een deftige en eerbare wijze als "goede huisvader".

Zij moeten erop waken dat de rust niet gestoord zou worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken, die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder meebrengen voor de andere bewoners of burens. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt.

ARTIKEL 35 - HUISDIEREN

Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder door lawaai, reuken, of anderszins (bijvoorbeeld hygiëne) ondervinden.

In geval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot vijfhonderd (500,-) frank kan bedragen per dag vertraging, (voormeld bedrag zal gekoppeld worden aan de gezondheidsindex met als basis de index van de maand van het ondertekenen van de basisakte) na

betekening van de beslissing ; dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering bij een gewone meerderheid van stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

ARTIKEL 36 - NAAMPLAATJES

De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners van de privatieven die op de deuren van de private lokale, op de brievenbussen, aan de bellen worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en aan de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de garages en autostaanplaatsen

De bewoners van de private mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw, en onder meer uithangborden, publiciteit, affiches, vogelkooien, of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen, onder voorbehoud echter van hetgeen hiervoor vermeld werd in verband met publiciteit en lichtreclames op de voorgevel.

Zijn echter wel toegelaten de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een privaat. Het model en de grootte van deze panelen of aanplakbrieven alsmede de plaats waar deze moeten aangebracht worden zal bepaald worden door de syndicus.

ARTIKEL 37 - GEBRUIK VAN DE LIFT

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of bewoners van appartementen en van hun bezoekers; het gebruik ervan is verboden voor het verhuizen; er dient gebruik gemaakt te worden van een elevator voor het verhuizen. Alle verhuiswerken van meubilair dienen minstens acht dagen vooraf aan de syndicus gemeld te worden.

Indien er echter, ondanks voormeld verbod, toch zou gebruik gemaakt worden van de lift om te verhuizen, en dit aanleiding zou geven tot schade aan de lift, kan de syndicus de herstellingswerken aan de lift laten uitvoeren, op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar en/of bewoner.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn van een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de

Drieëntwintigste blad

4

lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

De appartementen op het gelijkvloers mogen geen gebruik maken van de lift en komen aldus niet tussen in de kosten van de lift.

ARTIKEL 38 - GEBRUIK VUILNISLOKAAL

Het gebruik van het vuilnislokaal wordt beheerst door volgende regelen:

dit lokaal zal enkel dienen voor het deponeren van vuilnis dat door de Gemeentediensten wordt opgehaald; dus niet voor vuilnis dat bijvoorbeeld bestemd is voor een containerpark.

Elke eigenaar zal zelf dienen in te staan voor het buitenzetten van zijn eigen vuilniszakken.

ARTIKEL 39 - VEILIGHEID, RUST

Elektriciteitsleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

De bewoners moeten hun privatieven als goede burgers bewonen.

Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasiet-apparaten.

Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die huishoudelijke apparaten bedienen en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden. De eigenaar van het bankkantoor mag alle apparaten plaatsen die nodig of nuttig zijn voor een volwaardige uitrusting van zijn lokalen.

ARTIKEL 40 - KOSTEN

De kosten van deze akte zijn ten laste van de respectievelijke eerste nieuwe eigenaars van privatieven, en ten laste van de promotor in de mate dat bepaalde privatieven door hem behouden blijven.

ARTIKEL 41 - WOONSTKEUZE

Door elke mede-eigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw; de syndicus en de promotor behouden echter het recht enkel rekening te houden met de werkelijke woonplaats van de mede-eigenaar.

SLOTVERKLARING

De comparanten erkennen dat de notaris hun heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Bevestiging van identiteit

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met voornoemde vermelding.

GEDEELTELIJKE LEZING VAN DE AKTE

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

De comparanten verklaren dat zij het ontwerp voorafgaandelijk aan deze hebben nagelezen.

2. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te **Gent**.

Datum zoals hoger vermeld.

Veertwintigste en laatste blad.

Goedgekeurd
de doorkaling
van zeventien
uurs in de tekst
van deze akte.

48

En na vervulling van wat voorafgaat, en toelichting van deze akte met haar bijlagen, hebben de comparanten, samen met ons, notarissen, deze akte met haar bijlagen ondertekend.

Geregistreerd te GENT 2
de **5 DEC. 2000**
boek 178, blad 43, vak 18
verrenting rollen, oek verz.

Ontvangen: *duizend frank*
Fr.: *= 1000 =*

De Eerstaanwezend Inspecteur, ai

(F 1389/00)

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO)

Aanpassing en wijziging versie dd. 5/06/2020

A. REGELS M.B.T DE ORGANISATIE, BEVOEGDHEDEN EN WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING – SYNDICUS – 15 DAAGSE PERIODE – (COLLEGE VAN) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – INZAGE MEDE-EIGENAAR – PRIVACY

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

Artikel 2. Tegenstelbaarheid.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar is.

Zij is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kan worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 2 : DE REGELS BETREFFENDE DE WIJZE VAN BIJENROEPING, DE WERKWIJZE EN DE BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 3. Machten.

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

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

Artikel 4. Statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden, in een aan te duiden lokaal. De statutaire algemene vergadering beraadslaagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de gemeenschap, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen van en de ontlastingen te geven aan de syndicus, de ontlasting te geven aan de raad van mede-eigendom, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de stijging van het reservefonds, de schoonmaakkwesties, de periode van functioneren van de centrale verwarming, en dergelijke meer.

Artikel 5. De buitengewone algemene vergadering.

Naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen door de syndicus worden bijeengeroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande, 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.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 6. Bijeenroeping en dagorde.

§1. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde 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. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

§2. De dagorde wordt samengesteld door de syndicus.

Alle punten van de dagorde dienen op de uitnodiging vermeld te zijn.

De beraadslagingen mogen slechts betrekking hebben op de op de dagorde ingeschreven punten. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over andere punten, doch ten gevolge van deze gesprekken, mag er geen enkele beslissing genomen worden met bindende kracht, behoudens algemeen akkoord van alle mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus schriftelijk en in klare taal 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 art. 577-6 § 3 B.W. 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 7. Samenstelling van de algemene vergadering.

§1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

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

§2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst, getekend door de mede-eigenaars, bij het begin van de vergadering.

De mede-eigenaars die aan de vergadering deelnemen ondertekenen de aanwezigheidslijst, evenals de personen die de mede-eigenaars krachtens volmacht vertegenwoordigen.

Niemand kan aan de beraadslaging deelnemen zonder voorafgaand de aanwezigheidslijst te hebben ondertekend. De volmachten worden aan de aanwezigheidslijst gehecht.

§3. De algemene vergadering kiest onder haar leden, een voorzitter, die een mede-eigenaar dient te zijn, en één of twee bijzitters, de secretaris. De syndicus stelt de notulen op.

§ 4. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

De voorzitter kan bij ernstige storing of manifeste onwil tijdens de vergadering volgende sanctie maatregelen treffen:

-de gehele vergadering schorsen of verdagen.

-de mede-eigenaar of zijn gevolmachtigde of de persoon die hem bijstaat, na twee voorafgaande aanmaningen, deze persoon uit te sluiten van de vergadering.

Artikel 8. Stemmen.

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Artikel 9. Quorum - meerderheid.

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 10. Beslissingen.

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

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

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, betekent zulks de eenparigheid van ALLE eigenaars, en niet de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

Artikel 11. Gekwalificeerde meerderheid.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft , onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° ;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of

herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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.

§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 12. Buitengewone machten.

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die de gebruikswaarde of het genot ervan zouden verhogen of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het onderhavig reglement te wijzigen en ondermeer de verdeling van aandelen in de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het vernielde gebouw.

Artikel 13. Mandaten.

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

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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

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

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

Artikel 14. Andere manier van beraadslaging.

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 verleend. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 15. Raad van mede-eigendom.

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meerdere mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert. In gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierboven omschreven. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

§ 2. Hoedanigheid van de leden van de raad van mede-eigendom

-de leden van de raad van mede-eigendom dienen titularissen te zijn van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering;

-een of meerdere leden van de raad van mede-eigendom kunnen tevens optreden als rekencommissaris;

-de leden van de raad van mede-eigendom kunnen hun opdracht niet delegeren aan een derde;

-een lid van de raad dat ophoudt mede-eigenaar te zijn, is van rechtswege ontslagnemend;

-de leden van de raad van mede-eigendom kiezen onder hen de Voorzitter. De Voorzitter wordt verkozen bij volstreekte meerderheid. Bij ontstentenis van een kandidaat of bij staking van stemmen, wordt Voorzitter de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezit, en, indien verscheidene leden een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen in jaren;

-De Voorzitter stelt op zijn beurt, onder zijn leden, de secretaris aan van de raad van mede-eigendom. De secretaris wordt jaarlijks benoemd.

§ 3. Taken, bevoegdheden en werking van de leden van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitoefent. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De door de Voorzitter aangeduide secretaris staat in voor de verslaggeving. De secretaris van de raad van mede-eigendom zorgt ervoor dat de verslaggeving binnen de 10 werkdagen na de vergadering, aan de andere leden van de raad en de syndicus wordt bezorgd.

De raad van mede-eigendom dient, tijdens de algemene statutaire jaarvergadering, de mede-eigenaars een gedetailleerd schriftelijk jaarverslag te bezorgen over de uitoefening van hun taak. De Voorzitter van de raad van mede-eigendom zal, ter vergadering, als woordvoerder optreden en spreken namens alle leden.

§ 4. Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks benoemd door de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid van stemmen; de leden van de raad zijn herbenoembaar;

De eventuele bezoldiging van de leden van de raad van mede-eigendom wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid van stemmen;

De vergadering van de raad van mede-eigendom vinden plaats achter gesloten deuren. Enkel op uitdrukkelijk verzoek en mits formeel akkoord van de volstreekte meerderheid van de leden kunnen derden (andere mede-eigenaars, een deskundige,...) de vergadering (tijdelijk) bijwonen met adviserende stem;

Als enige uitzondering op de regel hierboven vermeld, geldt de aanwezigheid van de syndicus. Zulks stelt de raad in staat rechtstreekse informatie in te winnen van de persoon belast met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus zal aanwezig zijn om de raad van mede-eigendom te informeren, tenzij deze laatste uitdrukkelijk beslist, bij volstreekte meerderheid van stemmen, om buiten diens aanwezigheid te vergaderen.

Het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van de raad van mede-eigendom zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, de raad van mede-eigendom blijven uitmaken. In geval alle leden collectief voortijdig ontslag nemen, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 577-8/1, § 1 BW.

§ 5. Decharge - kwijting

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de leden van de raad van mede-eigendom agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom. Elke weigering van kwijting, moet om rechtsgeldig te zijn, met redenen omkleed zijn.

De leden van de raad van mede-eigendom kunnen zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

§ 6. Aansprakelijkheid - belangenconflict - houding

De leden van de raad kunnen aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die de raad of een individueel lid heeft gemaakt in zijn opdracht.

De in functie zijnde leden zijn gehouden zijn taak te goeder trouw neutraal en objectief uit te voeren alsook te handelen in het belang van de vereniging van mede-eigenaars.

Terzake zal hij ook de nodige discretie aan de dag leggen alsook elk belangenconflict vermijden.

Deze discretieplicht houdt in dat hij geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht. Men mag ook nooit onder het voorwendsel van discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.

De in functie zijnde leden dienen ook belangenconflicten te vermijden. Hij is ertoe gehouden de vereniging van mede-eigenaars te informeren van elke situatie waar de eventuele medecontractant van deze laatste een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

Artikel 16. Notulen en register.

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 syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Artikel 17. Raadplegingen van de verslagen.

Elke belanghebbende mag het register van de verslagschriften van het gebouw raadplegen, en er een afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus.

Uittreksels uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding.

Artikel 18. Beheersrekeningen.

De algemene vergadering bepaalt in samenspraak met de kantoororganisatie van de syndicus:

- 1) het aantal gedeeltelijke afrekeningen per jaar;
- 2) de manier van eindafrekenen per jaar;
- 3) de aan te leggen provisies, de opvragingen ervan, evenals van alle andere sommen in hoofde van het gemeenschappelijk beleid;
- 4) de eventuele te nemen bijzondere maatregelen tegen wanbetalers;
- 5) de wijze waarop de mede-eigenaars hun opmerkingen dienen te maken aangaande eventuele vastgestelde vergissingen in de rekeningen.

HOOFDSTUK 3 : DE WIJZE VAN BENOEMING VAN EEN SYNDICUS, DE OMVANG VAN ZIJN BEVOEGDHEDEN, DE DUUR VAN ZIJN MANDAAT EN DE NADERE REGELS VOOR DE HERNIEUWING ERVAN, DE NADERE REGELS VOOR DE EVENTUELE OPZEGGING VAN ZIJN CONTRACT, ALSOOK DE UIT HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT VOORTVLOEIENDE VERPLICHTINGEN.

Artikel 19. Aanstelling.

Voor het beheer van het gebouw, wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering, behoudens in de gevallen, uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement is hij derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de privatieve delen, aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheidene mede-eigenaars, noch van hun huurders. De algemene vergadering der mede-eigenaars blijft, binnen het kader van de wet, echter de meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

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.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 20. Bekendmaking.

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 interne 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, op kosten van de Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21. Vergoedingen voor het beheer van de syndicus.

De syndicus wordt vergoed in overeenstemming met de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Het ereloon dient de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep te verzekeren. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-

eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Deze overeenkomst is zowel tegenstelbaar aan de vereniging van mede-eigenaars als geheel als aan de mede-eigenaars persoonlijk.

Artikel 22. Bevoegdheid – Taken van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

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

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

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3;

4° 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 maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.;

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

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

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

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

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering.

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

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

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

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen

overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. 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 de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

Artikel 23. Aansprakelijkheid van de syndicus – Kwijting.

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

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks zijn kwijting en décharge agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de syndicus. Elke weigering van kwijting, moet om rechtsgeldig te zijn, met redenen omkleed zijn.

De Syndicus kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

De syndicus zal verplichtend een verzekeringspolis "Beroepsaansprakelijkheid" onderschrijven, en te allen tijde het bewijs moeten kunnen voorleggen van de betaling van de vervallen premies.

Artikel 24. Verhinderings van de syndicus.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

artikel 25. Ontslag van de syndicus.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

HOOFDSTUK 4 : COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 26.

§ 1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn. Het mandaat van de

commissaris van de rekeningen omvat de controle op de rekeningen, facturen, bankuittreksels, de gemeenschappelijke en privatieve -afrekening, de balans en de voorgestelde begrotingsraming.

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering. Kunnen optreden als rekencommissaris zowel een mede-eigenaar als een derde.

§ 2. Hoedanigheid van de commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen

-De rekencommissaris of het college wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering.

-Er zal steeds één rekencommissaris of een college worden benoemd.

-De rekencommissaris of het college kunnen deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom.

-De rekencommissaris of het college kan zijn opdracht niet delegeren aan een derde.

-De rekencommissaris of het college kan al dan niet mede-eigenaar zijn.

§ 3. Taken en bevoegdheden

De rekencommissaris of het college heeft als taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren.

De rekencommissaris of het college dient één controleverslag op te maken en dit ondertekend rapport minimum 8 dagen voor de verzending van de uitnodiging tot de statutaire algemene jaarvergadering over te maken aan de syndicus. De rekencommissaris of de voorzitter van het college geeft toelichting op de jaarlijkse algemene vergadering.

De rekencommissaris of het college kan permanent online alle bankuittreksels en facturen consulteren.

Individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom kunnen de rekencommissaris of het college te allen tijde vragen stellen en voorstellen doen. De rekencommissaris of het college beslist in volle onafhankelijkheid welk gevolg hij hieraan geeft.

§ 4. Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De algemene vergadering benoemt jaarlijks een rekencommissaris of het college van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De eventuele bezoldiging van de rekencommissaris of het college wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid.

De rekencommissaris of het college krijgt een mandaat van 1 jaar. Hij is herverkiesbaar.

§ 5. Décharge - kwijting

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de rekencommissaris of het college agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van de stemmen, kwijting en décharge aan de rekencommissaris of het college. Elke weigering van kwijting, moet om rechtsgeldig te zijn, met redenen omkleed zijn. De rekencommissaris of het college kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hem toevertrouwde taak.

§ 6. Aansprakelijkheid -belangenconflict - houding

De rekencommissaris of het college kan aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

De in functie zijnde commissaris is gehouden zijn taak te goeder trouw neutraal en objectief uit te voeren alsook te handelen in het belang van de vereniging van mede-eigenaars.

Terzake zal hij ook de nodige discretie aan de dag leggen alsook elk belangenconflict vermijden.

Deze discretieplicht houdt in dat hij geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht. Men mag ook nooit onder het voorwendsel van discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.

De in functie zijnde commissaris dient ook belangenconflicten te vermijden. Hij is ertoe gehouden de vereniging van mede-eigenaars te informeren van elke situatie waar de eventuele medecontractant van deze laatste een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

HOOFDSTUK 5 : BEDRAG VAN MEDEDINGING VOLMACHT NIET DRINGENDE AANGELEGENHEDEN.

Artikel 27.

Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden, werd door deze algemene vergadering van bepaald op een bedrag van €1.000.....

De vereniging van mede-eigenaars geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom of bij gebreke hiervan, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering om in samenwerking met de syndicus inzake niet-dringende aangelegenheden, een financiële opvraging te organiseren tot een geïndexeerd bedrag van €2.000..... en dit op jaarbasis.

HOOFDSTUK 6 : DE JAARLIJKE PERIODE VAN VIJFTIEN DAGEN WAARIN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS PLAATSVINDT.

Artikel 28.

De statutaire algemene vergadering moet steeds, en éénmaal per jaar, gehouden worden tussen 15 Maart en 31 Maart.

HOOFDSTUK 7 : INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS.

Artikel 29.

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Deze inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen. Enkel de rekencommissaris of het college heeft inzagerecht in de boekhoudkundige stukken.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd of via een online platform.

HOOFDSTUK 8 : PRIVACY-BELEID.

Artikel 30.

Dit privacy-beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de persoonsgegevens). De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan

(i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG')

(ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en

(iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

De Persoonsgegevens worden meegegeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegegeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en redelijke veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: jacobsvastgoed@telenet.be

Bij klachten over het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

HOOFDSTUK 9 : inwendige orde.

Artikel 31. Verhuur/bewoning.

Elke bewoner /gebruiker in dit gebouw is wettelijk gehouden de statuten van dit gebouw te respecteren. Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, heeft ook de plicht zijn huurders hierover te informeren zodat deze ook praktisch op de hoogte zijn van de geldende richtlijnen en de gemaakte afspraken in dit gebouw.

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

Artikel 32. Regels

• Toegang tot het gebouw:

- De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw (ook poorten en deuren van de garages) zorgvuldig gesloten te houden.
- Bij verlaten/binnenkomen van het gebouw erop toezien dat de deur (met pomp) in slot slaat.
- Geen toegang te verlenen aan onbekenden tot het gebouw.
- De gemeenschappelijke delen op enige manier te belemmeren. De brandweer eist te allen tijde een onvoorwaardelijke en volledige doorgang.

• Afvoer, huisvuil en afvoer:

- De richtlijnen van de bevoegde instanties (bv IVAGO) dienen strikt te worden nageleefd.
- Wanneer het materiaal precies wordt opgehaald, staat op de ophaalkalender.
- Restafval dient via de zakken en of via de restafvalcontainers te worden aangeboden. De selectieve afvalomhaling van papier, glas, PMD dient te gebeuren in overeenstemming met de voorziene kalender van zie ivago.
- Grofvuil is restafval dat niet in de huisvuilzak of niet in de container kan en dat niet selectief ingezameld wordt. Het gaat dus over grote stukken afval zoals een kapotte zetel, een versleten tapijt of een matras. Dit soort afval kan je zelf naar het recyclagepark brengen.
- Verstoppingen te vermijden door o.a. geen natte wc-doekjes, maandverband, pampers door te spoelen in de toiletten.

• Lawaai:

- Om nutteloze ongemakken en geschillen met medebewoners te vermijden dient extra aandacht gegeven te worden aan volgende punten:
 - Het lokaal politiereglement is ook in dit gebouw van toepassing. Voornamelijk tussen 22.00 en 6.00 's morgens dient men zich bewust te zijn van mogelijke geluidsoverlast.
 - De politie en de gemeente gaan uit van het ruime principe van 'goed gebuurschap'. U kunt geluidsoverlast evenwel melden bij het wijkcommissariaat in uw buurt of bij de interventiedienst (tel 101) buiten de kantooruren.
- Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, tv en dergelijke, is slechts veroorloofd voor zover dit de bewoners van het gebouw niet hindert.
 - Let op om deuren en vensters niet dicht te slaan.
 - Stel radio en TV in op een aanvaardbaar geluidsniveau.
 - Luid spreken en of roepen in gemeenschappelijke inkom of gangen is "not done".

- Verhuis:
 - De verhuis geeft soms aanleiding tot problemen met medebewoners wegens hinder, schade en achterlaten van rommel en afval. Handel als een gentleman en neem uw verantwoordelijkheid. Plan een rit naar het containerpark.
 - Informeer eerst even bij de verhuurder of bij de beheerder van wat voorzien is in het gebouw.

- Uitzicht van het gebouw:
 - Het is de eigenaars alsook de huurders/bewoners verboden om het bestaande esthetisch uitzicht op enige manier te wijzigen.
 - Voor de afscherming van de vensters mogen enkel witte glasgordijnen worden gebruikt, dit voor de uniformiteit van het gebouw. Het is verboden lakens en kledingstukken aan ramen of vensters of balkons te hangen.
 - De ramen dienen regelmatig gereinigd te worden en gebroken vensters onmiddellijk te worden vervangen.
 - Het is verboden voorwerpen op of aan de gevels te hangen. Bv. paraboolantennes.

- Reinheid van het gebouw:
 - Gelieve het werk van de poetsdiensten te respecteren. Geef zelf ook geen opdrachten aan de poetsdiensten, de kans is reëel dat dit in tegenspraak is met de opdracht van de beheerders.
 - Als er geen poetsdienst is aangesteld. Alle bewoners (eigenaars, huurders,...) dienen zelf wekelijks (evt. beurtrol onderling af te spreken) in te staan voor het poetsen van de gang op het eigen verdiep, de lift en de trap gelegen tussen het onderliggende en het eigen verdiep.
 - Na het uitvoeren van werken of dergelijke waardoor de gang of de lift wordt bevuild, dient dit zo snel mogelijk opgekuist te worden.
 - Het uitvoeren van huishoudelijke werken (bv uitkloppen van de tapijten, beddengoed en of voorwerpen) in de gemeenschappelijke delen, ramen of terrassen is verboden.

- Gemeenschappelijke plaatsen:
 - Er mag niet gerookt worden in de gemeenschappelijke delen.
 - In de hall, gangen en trappenhuis, mag niets worden opgehangen of geplaatst. Fietsen, kinderwagens, schoenen of om het even welk ander voorwerp, moeten in de daartoe voorziene ruimtes worden geplaatst of in de privatieve gedeelten. Deze voorwerpen zullen behandeld worden als afval.

- Lift:
 - Het gebruik van de lift door kinderen onder de 14 jaar, niet vergezeld door volwassenen, is verboden. Indien niet aan deze regel wordt voldaan, zijn de ouders en of begeleiders verantwoordelijk. De toegang tot de machinekamer is voor onbevoegden ten strengste verboden.
Bij eventueel defect van de lift, moet beroep gedaan worden op de liftmaatschappij, hierbij kan gebruik gemaakt worden van de telefoon in de lift. (Tel 056 35 07 01 COOPMAN)
 - Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.

- Gevaarlijke en ontvlambare stoffen:
 - In het gebouw mogen geen vaste of vloeibare stoffen worden binnengebracht noch bewaard, die gemakkelijk kunnen ontvlammen of tot ontploffing gebracht worden, behoudens specifieke reglementering. Het is tevens verboden verwarmingstoestellen te gebruiken die werken op butaan, propaan of dergelijke.

- Parkeerplaatsen- garages - doorrit:
 - De doorrit naar de garages/ parkings moet te allen tijde worden vrijgehouden.
 - Parkings en garages mogen enkel gebruikt worden door de eigenaars (of huurders ervan) welke één aangekocht hebben. De voertuigen en/ of eventuele aanhangwagens mogen de parkeerruimte niet overschrijden.

- Ijs en sneeuwvrij houden van voetpaden, opritten, enz. :
 - Het politiereglement van verschillende gemeenten voorziet in de verplichting om voetpaden op de openbare weg ijs- en sneeuwvrij te houden in de winter. Naast de openbare weg zijn er in een aantal gebouwen in mede-eigendom ook nog privatieve voetpaden en opritten waar de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars kan in het gedrang komen bij ongevallen. De vereniging van mede-eigenaars heeft hiervoor geen (permanent) personeel ter beschikking en ook de organisatie van de syndicus kan hiervoor onmogelijk een permanentie opbouwen, gezien het onvoorspelbaar karakter.
 - Het enige wat de vereniging van mede-eigenaars kan voorbereiden is materiaal beschikbaar stellen in een gemeenschappelijk lokaal om efficiënt en gemakkelijk sneeuw en ijs op te ruimen. Bijvoorbeeld: strooizout; sneeuwschop; harde borstel; trekker).

- Huisdieren:
 - Huisdieren zijn in het gebouw verboden, doch in zoverre ze de andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk, ed.) worden deze enkel gedoogd.

- Publiciteit - panelen en aanplakbrieven:
 - Enkel aanplakbrieven voor “te huur” of “te koop” zijn toegelaten. Geen enkel andere affiche, spandoek en/of reclame mag aan de ramen, terrassen of gevels uitgehangen worden.
 - Voor de eigenaars, de bewoners en de rechthebbende: de datum van de algemene vergadering is principieel voorzien op 3de maandag van Maart.