

BIJLAGE DIE INTEGREREND DEEL UITMAAKT VAN
DE STATUTEN VAN HET GEBOUW "RESIDENTIE DE VONDEL"
GELEGEN TE 9280 LEBBEKE, DENDERMONDSESTEENWEG 136.

INHOUD

Deze bijlage gehecht aan de akte verleden voor **Notaris Astrid De Wulf** te Dendermonde op tweede december tweeduizend en negen omvat drie delen, te weten :

- I. Het algemeen deel van de BASISAKTE
- II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM,
- III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.

Tegenwerpelijkheid.

Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom.

Artikel 1.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden in deze genoemd "appartement" of "garages". Daaronder worden begrepen alle privatieven, behoudens uitdrukkelijk anders bepaald.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk privaatief.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel 2.

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor-en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enzovoort, die zich niet binnen appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak-en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de

straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel 3.

Het aan een privaatief verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privaatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel 4.

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel met name: de vloer met de onderbevoering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enzovoorts.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM.

Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten :

Artikel 5.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

LUNU

Elke eigenaar mag de binnenverdeling naar goeddunken wijzigen doch zonder enige afbraak tenzij mits goedkeuring van de algemene vergadering en steeds onder eigen verantwoordelijkheid voor wat aangaat de stevigheid van het gebouw.

Het is verboden de appartementen onder te verdelen in twee of meer appartementen.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoorts...).

Artikel 6.

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Artikel 7.

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt onder meer voor de toegangsdeuren van de appartementen de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 8.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie De Vondel**", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars 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, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.).

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

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

Algemene vergadering

Artikel 9.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Zijn er meerdere kernen van mede-eigendom, dan zijn er zoveel algemene vergaderingen als er kernen van mede-eigendom zijn, en beslist elke algemene vergadering slechts over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van mede-eigendom.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, 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. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

Artikel 10.

Een jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen. Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De bijeenroepingen geschieden per aangetekende brief, ter post neergelegd minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. De syndicus kan evenwel niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangeduid.

Artikel 11.

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars.

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

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet op de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dit dubbel 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 mede-eigendom waarvan ze houder zijn, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimitéit van alle mede-eigenaars.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde (3/4) van de stemmen over:

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels welke exclusieve genotsregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel;
- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;
- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde (4/5) van de stemmen over:

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;
- een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;
- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;
- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Unanimitéit van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, § 3 B.W.), alsook indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

Syndicus

Artikel 12.

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM werd aangesteld, 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 bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

LVAV

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw: art. 577-8, § 2 B.W.).

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

De syndicus heeft onder meer tot taak:

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar alsook telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering;
- het akteren van de beslissingen van de algemene vergadering in het daartoe bestemde register dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;
- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;
- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;
- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;
- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartementsgebouw;
- het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- het antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;
- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (art. 577-10, § 4 B.W.);
- het opmaken van de afrekening van de uittredende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (art. 577-11, § 2 B.W.).

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. 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.

Gemeenschappelijke lasten - werk- en reservekapitaal

Artikel 13.

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit, met dien verstande dat volgende bijzondere verdeelsleutels dienen te worden inachtgenomen :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. De terrassen zijn voor wat het gebruik betreft als privaat verbonden aan het betrokken appartement. Alle kosten voor herstelling en onderhoud van de bevoering van de terrassen vallen exclusief ten laste van de eigenaar van het betrokken privaat appartement. De kosten van onderhoud en herstelling van de andere bestanddelen van de terrassen zijn ten laste van de gemeenschap, onder voorbehoud van wat hierna wordt bepaald.

De bewoners van de desbetreffende appartementen zullen het nodige doen om alle schade aan de terrassen te voorkomen en zullen aansprakelijk gesteld worden voor de schade door hen veroorzaakt.

2. De garages kunnen niet afzonderlijk worden verkocht.

Zij kunnen afzonderlijk worden verhuurd, doch slechts aan een eigenaar/huurder welke een privaat appartement bezit/huurt in het appartementsgebouw.

3. De privaatieve tuin gelegen op het gelijkvloers is voor wat het gebruik betreft als privaat verbonden aan het appartement A/000 gelegen op het gelijkvloers. Alle kosten voor aanleg en onderhoud van de tuin en eventuele aanleg van het terras, alsook de herstelling en onderhoud van de bevoering van het terras vallen exclusief ten laste van de eigenaar van de betrokken privaatieve appartement A/000.

4. De uitgaven voor elektriciteit, het onderhoud en de herstelling van de inkomhal en de trappenhal alsmede alle kosten hierop betrekking hebbend, zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van de appartementen 0101, 0201, en 0301 met uitsluiting van de eigenaar van het appartement A/000 op het gelijkvloers.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd. De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeelde. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

Handwritten signature and initials "LVDU" in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Belastingen

Artikel 14.

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel 15.

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel 16.

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldeheid.

Verzekeringen

Artikel 17.

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het

gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

De eventuele franchise verbonden aan de gemeenschappelijke verzekeringen is steeds ten laste van de gemeenschap.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel 18.

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a.- voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);
- b.- voor de gemene delen: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Indien een beschadiging uitsluitend betrekking heeft op hetzij de garages, hetzij het appartementsgebouw, zal de vergoeding toekomen aan de eigenaars van respectievelijk de garages of respectievelijk het appartementsgebouw, ieder naar verhouding.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel 19.

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

a.- in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;

b.- bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en

zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 20.

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel 21.

Ingeval van vervreemding of verhuuring van een deel van het gebouw, is de verkoper of verhuurder verplicht het bestuursregister aan de nieuwe koper of huurder tot ondertekening voor te leggen. De nieuwe koper of huurder verklaart zich schriftelijk akkoord met de inhoud van het bestuursregister, inwendig reglement en alle verdere wijzigingen. De overdracht of verhuuring kan enkel geschieden na instemming met de inhoud van het bestuursregister. De verbintenis zich te gedragen naar alle punten van het inwendig reglement moet vermeld staan in de akten van verkoop en de verhuuringscontracten.

Algemeenheden

Artikel 22.

Er wordt een reglement van inwendige orde aangenomen door alle mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 21 hierboven. De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der algemene of buitengewone vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het "bestuursregister", gehouden door de bestuurder.

Dit register moet de huidige tekst bevatten in zijn geheel, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden. Een afdruk van dit reglement wordt elke eigenaar of huurder ter hand gesteld alsook een afschrift van alle wijzigingen. Het register berustende bij de bestuurder en hetwelk het officieel exemplaar is tegengetekend door alle mede-eigenaars, mag steeds ingezien worden door alle mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Onderhoud

Artikel 23.

De schilderwerken van private aard doch welke de harmonie van de bouw aanbelangen, moeten tijdig door ieder eigenaar gedaan worden derwijze dat het gebouw steeds een indruk van "goede onderhoud" geeft.

Artikel 24.

De bestuurder moet de schouwen minstens éénmaal per jaar doen vegen door een gezworen schoorsteenveger op kosten van de betrokkenen.

Artikel 25.

De mede-eigenaars of hun huurders of bewoners mogen aan de ramen of op de balkons geen voorwerpen plaatsen als reclameborden, wasgoed of voorwerpen welke door het vallen schade zouden kunnen berokkenen aan derden.

Artikel 26.

De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid iemand aanstellen die regelmatig de gemeenschappelijke delen, zoals de gangen zal reinigen, en zal diens vergoeding bepalen.

Inwendige Orde

Artikel 27.

De gemeenzame delen, zoals inkomhall, de lift, indien er een bestaat, de gangen en de trappen moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen vreemd aan het gebouw mogen erin geplaatst worden.

Tapijten, tafeldoeken, stofdoeken en borstels mogen slechts geklopt worden voor tien uur 's morgens en op de plaatsen aangeduid door de algemene vergadering.

Artikel 28.

In de trapzalen mogen geen klederen uitgeborsteld worden, noch tapijten, noch matten, enzovoorts. Er mogen aldaar geen vreemde voorwerpen geplaatst worden niet behorende tot de bouw.

Artikel 29.

Het is ten strengste verboden in de gemeenschappelijke gedeelten vuilzakken of andere voorwerpen te plaatsen, behoudens in de daartoe bestemde vuilnisberging.

Artikel 30.

Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de algemene vergadering die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

Moraliteit en rust

Artikel 31.

Alle bewoners van de bouw ten welken titel ook, moeten het gebouw burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de rust nooit gestoord wordt. Het gebruik van radio's, televisietoestellen, pick-up, piano's of welke muziekinstrumenten ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten of motoren, behoudens deze van de eigen constructie van het gebouw moeten ontstoord zijn.

Artikel 32.

De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur gegeven worden; zij mogen slechts bewoond worden door één familie in de enge zin van het woord, hun personeel of genodigden.

Artikel 33.

De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.



L.V.N.V.



De af te sluiten huurcontracten moeten vermelden dat de huurders niet mogen onder- of voortverhuren, dat zij kennis genomen hebben van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom en er zich in alle punten zullen naar gedragen.

Artikel 34.

Al de bewoners schikken zich naar alle gemeente- en politiereglementen.

Publiciteit en ontvlambare stoffen

Artikel 35.

Onder de brievenbus mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van de appartementen.

De bewoners van de kavels 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, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen, zoals antennes, ontvangers of omzeters van zonne- en windenergie. Zijn echter wel toegelaten de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel volgens het model en maximum grootte bepaald in het reglement van orde.

De uitoefening van een vrij beroep of de uitbating van een kantoor in de appartementen houdt eveneens het recht in, voor de eigenaars welke dergelijke activiteit uitoefenen om de daartoe nodige naamplaat aan te brengen met een afmeting van maximum dertig centimeter op dertig centimeter, doch slechts op de plaats en in de materialen bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 36.

Het is verboden ontvlambare stoffen in de bouw op te stapelen of te bewaren.

Beheer

Artikel 37.

De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen, en doet de onontbeerlijke doch niet dringende werken uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven. Deze raad zetelt wettelijk indien minstens twee leden aanwezig zijn. De besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen en indien slechts twee leden aanwezig zijn door algemeenheid van stemmen. De bestuurder zetelt in deze raad doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 38.

De bestuurder heeft tot taak het algemeen onderhoud van de bouw te verzekeren. Hij voert de werken uit welke hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, doet alle werken uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering of de raad van beheer. Hij maakt voor elke uitgave de rekening op voor elke mede-eigenaar.

Artikel 39.

Telkens het nodig blijkt, vraagt de bestuurder het advies van de architect aangesteld door de algemene vergadering.

Artikel 40.

De bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of publieke administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de vergadering of de raad van beheer welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hijzelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

Artikel 41.

De bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maand aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 42.

De algemene vergadering heeft het vermogen te beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het bestuur, zulks ten titel van provisie voor dekking van kosten van aanleg van brandstof (indien er centrale verwarming is) en alle andere uitgaven.

Artikel 43.

De bestuurder heeft het volle recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake bijdrage betaling, te beroven van het genot van water en elektriciteit, zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars.

Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de beheerraad, doch het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke interesten inbrengen.

Is het appartement van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zal de opbrengst der huur door de bestuurder ontvangen worden, en dit met volle recht en na aanbevolen verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot het beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar van het appartement.

Artikel 44.

De bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van zaken van de algemeenheid.

Algemene schikkingen

Artikel 45.

Alle betwistingen voortspruitende uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte, zullen verplichtend opgelost worden door de scheidsrechters, iedere partij zijn rechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter om hen zelf bij te staan en de zaak mede op te lossen. Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aanbevolen schrijven der andere partij, zullen de benoemingen gedaan worden door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde.

LMV

Eenzelfde regeling zal getroffen worden indien de beide scheidsrechters er niet toe komen een derde rechter aan te duiden.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termijn van huidige basisakte, dit onder straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

De kosten dezer tussenkost zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beide gelijk verwierf; dit zal bepaald worden in de uitspraak van de scheidsrechters.

Artikel 46.

Voor alle eigendomsoverdracht zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het arrondissement Dendermonde.

Artikel 47.

Voor al wat niet voorzien is door het tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar de schikkingen van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken.

Artikel 48.

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

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 dragen.

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.

Indien een appartement betrokken wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke kosten, kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de beheerraad of syndicus en lastens betrokken eigenaar gelegd worden.

Ingeval van gebruik als kantoorruimte of vrij beroep, dient de betrokken eigenaar/gebruiker voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de bestemmingswijziging.

Artikel 49.

De mede-eigenaars of bewoners van de appartementen zullen in geen enkel geval aan de ramen of balkons wasgoed of enige welkdanige voorwerpen mogen aanbrengen of laten slingeren welke zouden kunnen zichtbaar zijn van buiten.

Alle ramen der appartementen op de verdiepingen moeten door de respectievelijke eigenaars worden voorzien van gordijnen, loover-drape, stores, of dergelijke, waarvan de kleur wit moet zijn voor alles wat van buiten uit zichtbaar is. Deze zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken en slechts mogen aangebracht worden aan de binnenzijde. Alle deuren, muren, raamkaders en dergelijke meer welke deel uitmaken van het privaatief doch zichtbaar zijn vanuit de gemene delen of van buiten uit zullen geschilderd worden in dezelfde kleur. Deze kleur zal eveneens door

de algemene vergadering worden bepaald. In het algemeen zullen alle beslissingen van de algemene vergadering betreffende uitzicht der blokken worden beschouwd als vallend onder beslissingen van algemene gemeenschappelijke aard.

Artikel 50.

Alle werken en kosten welke niet voorzien zijn in het lastenkohier en welke dienvolgens niet begrepen zijn in de prijs van het privaatief, en die later eventueel zullen opgelegd worden door de openbare overheid voor de hygiëne, beveiliging of rust van het complex zullen ten laste vallen van ieder der eigenaars van de privatieven in evenredigheid met zijn kwotiteiten in de gemene delen van de grond en gebouwen.

Ondertekend op twee december tweeduizend en negen door comparanten, met Notaris Astrid De Wulf, Notaris met standplaats Dendermonde, om integrerend deel uit te maken van het bijzonder gedeelte van de basisakte, verleden op heden voor ondergetekende Notaris.

GEREGISTREERD ^{vijftien}.....BLADEN ^{geen}.....VERZ.
TE DENDERMONDE 1 OP 3 december 2009
REG.....6.....BOEK 146.....BLAD 86.....VAK 12
ONTVANGEN VIJFENTWINTIG EURO (25€)
E.A. INSPECTEUR

M. KINDERMANS

LVMU