

# **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

## **VAN DE RESIDENTIE**

### **"CHATEAU VAL ROSE I"**

Ondernemingsnummer : 0828.777.205

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene vergadering d.d. 16/03/2013



Coördinatie van:

- de oorspronkelijke statuten d.d. 22.04.1986;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

+ + +

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsvoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

+ + +

Op tweeëntwintig april  
negentienhonderd zesentachtig

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Jacques BOSSUYT, Notaris met standplaats te De Haan (standplaats Klemskerke), verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

STAD BLANKENBERGE (2e afdeling - voorheen Blankenberge)

Een voor afbraak bestemd woon- en handelshuis met afhangen en erf, gelegen te Blankenberge (voorheen Blankenberge), Zeedijk 162, volgens titel van eigendom en thans gekadastréerd, Blankenberge 2<sup>e</sup> afdeling, sectie A nr. 856/G/2, voor een oppervlakte van honderd vijfenveertig vierkante meter, waarop het voornoemd appartementsgebouw zal opgericht worden.

Palende of gepaald hebbende : noord : de Zeedijk; oost : Jozef Vandenberghe - Vannevel, wed., te Blankenberge, en consoorten; zuid: Alphonse Inkelberghe - Vandamme, te Blankenberge; zuid-west: Gerard Lagrou - De Groof, te Blankenberge, en consoorten; en west: Anna Verte, te Brussel.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld terrein een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE CHATEAU VAL ROSE", op te richten.

Met dit doel heeft de bouwheer de plannen laten opmaken van het op te richten appartementsgebouw, door de Heer Walter Vanderhaeghe, interieurarchitect, te Oostende, de dato drie januari negentienhonderd zesentachtig, omfattende:

a) het plan nr. 1, houdende grondplannen, situatieplan en inplantingplan;

b) het plan nr. 2, houdende de gevels;

c) het plan nr. 3, houdende de doorsneden.

De bouwheer verklaart dat deze plannen goedgekeurd werden door de verschillende overheden en dat de bouwvergunning afgeleverd werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge op negentien februari negentienhonderd zesentachtig (Referte nr. Stedebouw 506.625/85).

De plannen, de bouwvergunning (met bijlagen) alsmede het bestek der materialen werden aan de oorspronkelijke akte gehecht na ondertekening "ne varietur", evenals het bijzonder plan houdende verdeling van de voorgrond aan de straatzijde.

- Dat zij voorts de bedoeling hadden om dit nieuw appartementsgebouw onder het stelsel van de mede-eigendom te plaatsen, zoals thans voorzien door artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek;

Dat daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

a) een privaatief deel;

b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en dit behoudens de beperkingen hierna bepaald.

#### STATUTEN

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

## **BASISAKTE**

### **GERECHTELIJKE VERDELING VAN HET GEBOUW**

De verschijners hebben verklaard, met het oog op verschillende gerechtelijke verrichtingen, de indeling van het gebouw te willen verrichten gelijkvormig de beschrijving en de plannen, waarvan de ontleding hierna volgt.

Bijgevolg wordt dit appartementsgebouw verdeeld in een handelsprivatief, elf appartementen en andere privatieve lokalen (hierna ook aangeduid als "privatief" of "privatieven"), met andere woorden onderscheiden goederen die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten en alle overgangen onder levenden of ingevolge overlijden.

Zo zal elk privatief een afzonderlijke eigendom uitmaken met als bijhorigheid een gedeelte van de gemene delen die bestemd zullen zijn tot gemeenschappelijk gebruik van de eigendom.

Zo zal het op te richten appartementsgebouw bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaars van een privatief.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op de privatieven bezwaren zowel het gedeelte in privatieve eigendom als de aandelen in de gemene delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van de privatieven als afzonderlijke goederen verwekt het bestaan van gedeelten die gemeenschappelijk zijn.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten; ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De privatieven die het gebouw (voorwerp van deze akte) samenstellen zijn hierna in de rubriek "Indeling van het gebouw" nader aangeduid; ze zijn ook aangeduid op de aangehechte plannen.

In deze akte en in de daaraan gehechte stukken wordt dan ook verder bepaald welke lokalen en elementen privatieve of gemene delen zijn, alsmede de verdeling van de gemene delen tussen elk van de privatieve delen die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

Het aandeel van ieder van de mede-eigenaars van de privatieven in de verscheidene gemene delen van het gebouw (grond inbegrepen) is uitgedrukt in kwotiteiten, genaamd duizendsten.

Aan elk privaatief zal een aantal duizendsten toebedeeld worden.

Het aantal dat ieder van de mede-eigenaars bezit zal zijn aandeel in de algemeen gemene lasten bepalen, onder voorbehoud van hetgeen bedongen is in het reglement van mede-eigendom. Deze duizendsten zullen bepaald worden zowel door de nuttige oppervlakte van de privatieven en andere privatieve lokalen als door hun bestemmingswaarde.

De aanduiding van de kwotiteiten aan de privatieven en andere privatieve lokalen, zoals hierna bepaald, is niet vatbaar voor betwisting, zelfs niet indien zou vastgesteld worden dat er een onevenredigheid zou bestaan tussen de vastgestelde kwotiteiten enerzijds en de nuttige oppervlakten van de privatieven en andere privatieve lokalen of hun geschatte bestemmingswaarde anderzijds.

De verdeling van de aandelen van de mede-eigendom kan wel worden gewijzigd, mits beslissing van de algemene vergadering of bij beslissing van de rechtbank, volgens de voorwaarden en modaliteiten uiteengezet in het reglement van mede-eigendom.

#### ONTLEDING VAN DE PLANNEN

Dit omvat de beschrijving van het gebouw zoals het zal bestaan en samengesteld zijn, enerzijds met de gemene delen en anderzijds met de verscheidene privatieven en andere privatieve lokalen, met vermelding van het aantal aandelen in de gemene delen.

Het appartementsgebouw bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, elf verdiepingen en een technische verdieping.

##### A.) Kelderverdieping

a.) gemene delen : traphall met trap, liftput, gang, lokaal van de watertellers en - verzachter, sas, hoogspanningscabine, aera's, en de gemene kokers met hun leidingen; en

b.) privatieve delen : het ondergronds gedeelte van het handelsprivaatief (met privatieve trap naar het gelijkvloers), alsmede de privatieve bergingen nrs. 1, 2 en 3.

## B.) Gelijkvloers

a.) gemene delen : op de voorgrond een doorgang, inkom met inkomdeur, hall met kast bestemd voor de brievenbussen, gang, traphall met trap, liftkoker met lift, uitschuifbare brandladder, aera's, en de gemene kokers met hun leidingen; en

b.) privatieve delen : het gelijkvloers gedeelte van het handelsprivatief inclusief het terrasgedeelte van de voorgrond.

## C.) Eerste verdieping

a.) gemene delen : traphall met trap, liftkoker, brandladder, aera's, en de gemene kokers met hun leidingen; en

b.) privatieve delen : het verdieping-gedeelte van het handelsprivatief (met privatieve trap naar het gelijkvloers) [ opmerking: welk uiteindelijk ingericht werd als een afzonderlijk appartement. ]

## D.) Tweede tot en met elfde verdieping

Elke verdieping begrijpt:

a.) gemene delen : traphall met trap, overloop, liftkoker met lift, brandladder, aera's, en de gemene kokers met hun leidingen; en

b.) privatieve delen : een appartement.

## E.) Technische (twaalfde) verdieping

a.) gemene delen : traphall met trap, vluchtweg, overloop, machinekamer van de lift, brandladder, verluchtingsopening, aera's, en de gemene kokers met hun leidingen; en

b.) privatieve delen: een appartement.

## BIJZONDERE BEPALINGEN

De voorgrond is ingedeeld in een privaatief gedeelte behorend bij het handelsprivatief als terras, en een doorgang van één meter vijf en dertig centimeter breed die een gemeenschappelijk deel van het complex is. De afscheiding zal materieel geschieden door een buis juist naast de scheidingslijn boven dit terras, waarvan de herstelling en onderhoud ten laste zijn van het handelsprivatief.

De koer achteraan is gemeenschappelijk en zal dienvolgens door alle mede-eigenaars dienen hersteld te worden, naar rato van de aandelen van ieder privaatief in de gemene delen.

Het uitsluitende genotsrecht van die koer komt nochtans toe aan het handelsprivatief, op last van het onderhoud ervan, en onder voorbehoud van toegang te verstrekken in geval van brand of in ieder geval van overmacht.

De herstellingskosten ingevolge fout van personen die het uitsluitend genotsrecht hebben zijn echter ten laste van degenen die er aan de oorzaak van liggen.

De terrassen op de technische verdieping zijn deel van het appartement nr. 12; in geval van ramp zullen de eigenaars of bewoners van dit privaatief nochtans het gebruik door mede-eigenaars moeten gedogen (via de vluchtweg of brandladder).

### PRIVATIEVE EIGENDOM EN MEDE-EIGENDOM

Het handelsprivatief, de appartementen en andere privatieve lokalen zullen in privatieve en uitsluitende eigendom toebehoren aan hun respectievelijke eigenaars, die tezeldertijd eigenaars zullen zijn van de aandelen in de gemene delen die er als accessorium van afhangen.

De privatieve delen begrijpen daarenboven in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid een bepaald aantal aandelen in de gemene delen, die verdeeld zijn in duizend/duizendsten, zoals hierna vermeld is.

### INDELING VAN HET GEBOUW

Met het oog op de indeling is de geheelheid van het appartementsgebouw verdeeld in loten, waarvan de onderverdeling overeenstemt met de hieraan gehechte plannen.

#### LOT EEN

Het handelsprivatief in de kelderverdieping, op het gelijkvloers en de eerste verdieping (genaamd **handelsprivatief nr. 0-1**), begrijpende:

- a.) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
in de kelderverdieping : berging, vestiaire-piscine en W.C. (heren), vestiaire en twee W.C.'s (dames), traphall en privatieve trap; op het gelijkvloers : het terras op de voorgrond, de eigenlijke handelsruimte (met privatieve straatdeur), keuken, privatieve trappen, en het gebruik van de koer achteraan; en op de eerste verdieping : de eigenlijke handelsruimte met terras, badkamer, keuken met balkon, en privatieve trap; en
- b.) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
tweehonderd/duizendsten in de gemene delen en inzonderheid van de grond.

[ opmerking: voormeld lot werd opgesplitst in enerzijds een handelsprivatief in de kelderverdieping en op het gelijkvloers, en anderzijds een appartement op de eerste verdieping.

Aan het winkelpand werden 126/1.000sten gekoppeld, en aan het woonappartement 74/1.000sten. ]

#### LOT EEN/bis

De privatieve bergingen in de kelderverdieping (genaamd **bergingen nrs. 1, 2 en 3**), genummerd van links naar rechts, elk begrijpende :

a.) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
de eigenlijke berging; en  
b.) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
een/duizendste in de gemene delen en inzonderheid van de  
grond.

#### LOT TWEE

De appartementen op de tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende en elfde verdieping (genaamd **appartementen nrs. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11**), elk begrijpende

a.) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
inkomdeur, inkomhall met berging, living met keukenhoek en terras, badkamer met ligbad, lavabo en W.C., slaapkamer 1 met balkon, en slaapkamer 2; en  
b.) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
vierenzeventig/duizendsten in de gemene delen en inzonderheid van de grond.

#### LOT DRIE

Het appartement op de twaalfde (technische) verdieping (genaamd **appartement nr. 12**), begrijpende:

a.) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
inkomdeur, living met keukenhoek en terras, slaapkamer met terras en balkon, en badkamer met ligbad, lavabo en W.C.; en  
b.) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen en inzonderheid van de grond.

#### BIJZONDER VOORBEHOUD

De bouwheer behoudt zich alle rechten voor op de vergoeding van overname door derden van de gemene gevels.

Volmacht - Alle toekomstige mede-eigenaars machtigen van nu af de bouwheer om, in hun naam, alle stukken en bescheiden betreffende deze overname te ondertekenen en alle sommen dienaangaande voor rekening van de verschijners te ontvangen.

#### AFWIJKING TIJDENS DE UITVOERING VAN DE BOUWWERKEN

Gedurende de oprichting van het gebouw behield de bouwheer zich het recht voor om aan de binnenverdeling van de privatieven, evenals aan de gemene delen en gevels, wijzigingen aan te brengen en dit in afwijking van de voorgaande beschrijving en plannen, waarvan sprake in de onderhavige akte; wijzigingen die noodzakelijk worden voor de rationele uitvoering van de bouwwerken. Deze wijzigingen, nuttig of noodzakelijk geacht door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij voor hetzij na de verkoop van één of meerdere privatieven.

Volmacht - Alle toekomstige eigenaars machtigen van nu af de bouwheer om, in hun naam, alle latere aanvullende of wijzigende basisakten op te maken.

Toepassing - In toepassing van voormeld voorbehoud werd het Lot één opgedeeld, enerzijds een handelsprivatief met kelder in de kelderverdieping en op het gelijkvloers, en anderzijds een appartement op de eerste verdieping.

## PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN - OMSCHRIJVING

### Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom - beginsel

Het complex bestaat uit privatieve delen of zaken en uit gemene delen of zaken, van welke laatste het eigendomsrecht in onverdeeltheid (elk voor een breuk) zal toebehoren aan alle eigenaars.

De privatieve delen worden "privatieven" of "privatief" genoemd.

De gemene delen worden in aandelen verdeeld en worden aan elk privatief toegekend.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke veranderingen er aan de privatieve delen (door verbetering, verfraaiingen of anderzijds) ook zouden kunnen aangebracht worden, behoudens uitzonderingen voorzien in het reglement van mede-eigendom.

De privatieve delen van het complex, met de aanduiding van het quotum of de aandelen in de gemene delen of zaken, werd in de basisakte van het complex vastgesteld, waaraan dit algemeen reglement zal gehecht blijven.

De gemene delen van het complex zijn de volgende, met dien verstande dat deze opsomming enkel uitleggend en niet beperkend is.

### Gemene delen

In het algemeen is alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is als privatieve delen (zoals de schouwen, de aera's, de dakgoten, het dak, enzovoort) vervat in de gemene delen.

De gemene delen van het complex omvatten alle delen en zaken die aan alle eigenaars toebehoren en ondermeer : de grond, het betonnen geraamte, de hoofdmuren, de voor- en achtergevels, de omheiningmuren, de scheidingsmuren tussen de gemene en privatieve delen, het dak, de schouwen (alsmede de verluchtingspijp), de verschillende leidingen met hun aansluitingen (water, gas, elektriciteit, telefoon, enzovoort), met uitzondering van de delen van die leidingen en toestellen die zich binnen de privatieve delen bevinden of die uitsluitend voor het persoonlijk gebruik dienen, de versieringen van de voorgevel en vensters (zowel vooraan als achteraan), de traphallen met trappen, de hallen, de gangen, de overlopen, de inkomhall, de inkom, de ruwbouw van de terrassen en balkons met hun borstweringen, de brandladder, alle gemene delen zoals die uitvoerig in de basisakte beschreven werden,

in één woord: alle delen die niet voor het gebruik door één mede-eigenaar bestemd zijn of die volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig zouden gemeen zijn, alsmede het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

#### Privatieve delen

De privatieve delen van het complex zijn deze die tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaars dienen, die de privatieven en de andere privatieve delen samenstellen en die niet gemeen zijn en ondermeer : de ondervloeren, de vloer- en muurbekledingen, de scheidingsmuren tussen de onderlinge privatieve lokalen, de deuren en vensters, de deuren op de traphallen, alle leidingen (uitgezonderd de gemeenschappelijke), de sanitaire toestellen (lavabo's, bidets, badinrichtingen, waterclosets, enzovoort), de leidingen die zich in elk privaatief bevinden, voor zover ze geen gemeenschappelijke leidingen zijn (aan deze leidingen mogen geen wijzigingen aangebracht worden zonder de toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en volgens de voorziene voorwaarden), de glazen delen van de deuren en vensters, het plafond, de deurtelefoon, de automatische deuropener, de bel, de bekleding van de terrassen en balkons en eventueel het glas van hun borstweringen, enzovoort; samengevat : alles wat zich binnen de privatieve delen bevindt en tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaars dient, en zelfs wat zich buiten deze privatieve delen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars dient (zoals particuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enzovoort).

#### ERFDIENSTBAARHEID

Er werd uitdrukkelijk gestipuleerd dat, in geval de bouwheer naast "Residentie Château Val Rose" een tweede appartementsgebouw zou oprichten, de inkom, de hall, de gang, de traphall, de trap, de overloop, de lift, de noodtrappen, en de brandtrappen van "Residentie Château Val Rose" gebeurlijk ook voor het nieuw op te richten appartementsgebouw zouden kunnen dienen, indien de bouwheer dit wenselijk achtte, met dien verstande dat in dit geval de eigenaars van de privatieven van het nieuw op te richten appartementsgebouw dienen tussen te komen in de gemene kosten van onderhoud van de inkom, hall, gang, traphall, trap, overloop en lift, naar rato van de som van hun aandelen in de gemene delen van het op te richten gebouw en de gemene delen van de huidige "Residentie Château Val Rose" (deze van het handelsprivatief uitgezonderd).

In dit geval zullen die gemene kosten voor de eigenaars van de privatieven (het handelsprivatief uitgezonderd) in "Residentie Château Val Rose" in dezelfde mate verminderd worden.

Indien er werken noodzakelijk zouden zijn om de lift gemeenschappelijk te maken, zullen de eigenaars van die voormelde privatieven deze werken kosteloos dienen te gedogen. Zij zullen dienaangaande geen enkele schadevergoeding kunnen eisen van de bouwheer.

Tevens behield de bouwheer zich het recht voor om het gebruik van de inkom, hall, gang, traphall, trap, overloop en lift voor dit gebeurlijk naastliggend op te richten appartementsgebouw over te dragen aan derden, met of zonder vergoeding, die uitsluitend hem ten goede zal komen.

Dit alles werd toegestaan met instemming van de eigenaars, zo nodig ten titel van erfdiensbaarheid.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. Rechtspersoonlijkheid - Naam - Doel - Hoedanigheid.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie VAL ROSE te Blankenberge, Zeedijk 162".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Zo indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene

vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Eveneens in afwijking van voormeld principe, wordt de mede-eigenaar, van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

#### Artikel 2. Ontbinding en vereffening van de vereniging.

§1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

§2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§4. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in §5.

### Artikel 3. Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve



kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

## RECHTEN EN PLICHTEN OP PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

### Artikel 4

De gemene delen zullen niet vervreemd noch belast kunnen worden met zakelijke rechten of beslagname, dan wel samen met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheid uitmaken, en slechts voor de aandelen die aan elk privaat (zoals hoger bepaald) toegekend werden.

Het grondpandelijk - of elk ander zakelijk recht, op de privatieven of privatieve delen gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen, die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

### Artikel 5

#### A.) Rechten en verplichtingen van de privatieve delen

1) Iedere mede-eigenaar heeft het recht om te genieten van en te beschikken over zijn privatieven, binnen de grenzen bepaald door het onderhavig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars noch iets te doen dat aan de stevigheid van het complex zou kunnen schaden.

2) Iedere mede-eigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieven wijzigen, maar onder zijn uitsluitelijke verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en/of andere ongevallen en ongemakken, die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemene delen en privatieven van de andere mede-eigenaars.

3) Het is de mede-eigenaars niet toegelaten om :

a) binnen de privatieven enige wijziging aan te brengen zonder de toestemming en goedkeuring van degene benoemd door de algemene vergadering;

b) een privaat onder te verdelen in verscheidene privatieve lokalen of het om te vormen in een kleiner privaat.

4) Iedere mede-eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden, na goedkeuring van degene benoemd door de algemene vergadering, om in de gemene muren openingen aan te brengen, teneinde de privatieven waarvan hij eigenaar zou zijn te verbinden met het aangrenzende complex, op voorwaarde echter dat de stevigheid van de complexen niet in gevaar gebracht wordt.

5) Behoudens hoogdringendheid zal aan de privatieven geen enkele omvorming of verandering mogen geschieden tijdens de maanden juni, juli, augustus en september.

6) Iedere mede-eigenaar mag zijn privatieven aan goeie personen in huur geven, voor dewelke hij echter verantwoordelijk zal zijn ten opzichte van de andere mede-eigenaars. De privatieven mogen slechts door de leden van eenzelfde familie, genodigden en dienstboden bewoond worden.

7) Indien de mede-eigenaars zonneblinden of venstergarnituren wensen aan te brengen, zullen deze voor het gehele complex van eenzelfde type en model dienen te zijn, op aanduiding van de algemene vergadering.

8) De installatie van telefoon, radio en televisietoestellen is toegelaten. De mede-eigenaars zullen er echter over waken dat het gebruik van deze toestellen op geen enkel ogenblik van dag of nacht de andere bewoners stoort. Alle andere muziekinstrumenten zijn verboden.

9) De mede-eigenaars en hun huurders zullen te allen tijde vrije toegang tot hun privatieven dienen te verlenen aan de syndicus van het complex, teneinde deze laatste toe te laten er zich rekenschap van te geven dat de maatregelen voor het algemeen welzijn van het complex in acht genomen worden.

10) Iedere mede-eigenaar is verplicht om een sleutel van zijn privatieven af te geven aan de syndicus. Indien de mede-eigenaars het wensen kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven. Alleen in geval van nood of hoogdringendheid zal van deze sleutel gebruik gemaakt worden. Indien mede-eigenaars of huurder verschillende dagen afwezig zijn, dienen zij hun voorlopig adres mee te delen aan de syndicus.

11) Indien een mede-eigenaar zou nalaten om de nodige herstellingen uit te voeren aan zijn privatieven en aldus schade zou berokkenen aan de gemene delen of privatieven van andere mede-eigenaars, zal de syndicus gerechtigd zijn om deze dringende herstellingen te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende mede-eigenaar, op voorwaarde echter hiervan verslag uit te brengen op de eerstvolgende algemene vergadering.

12) De bouwheer en de syndicus beschikken ieder over een "passe-partout"-sleutel voor alle privatieven. Zij zullen deze sleutel enkel mogen gebruiken in geval van noodzaak of hoogdringendheid of voor referentiebezoek met cliënten of ambtenaren.

13) Iedere mede-eigenaar mag zijn privatieven (met de gemene delen die erbij horen) verkopen, overdragen, afstaan en verpanden dit alles zonder andere pleegvormen dan deze die in het algemeen voor zulke daden door de wet voorzien zijn.

14) Zo één eigenaar meerdere privatieven koopt, mag hij de eraan palende gemeenschappelijke ruimten, zoals gangen, palier, overlopen en dergelijke, afsluiten door middel van een deur en wordt deze gemeenschappelijke oppervlakte automatisch privaatieve ruimte. Dit voor zover hij hierdoor de toegang en doorgang van de andere mede-eigenaars niet stoort. Deze uitbreiding brengt geen verhoging mee van de aandelen in de gemene delen of van kosten, aangezien er voor de gemeenschap een vermindering uit voortvloeit van de onderhoud- en elektriciteitskosten. Ingeval van aparte doorverkoop van deze privatieven dient de desbetreffende eigenaar de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen en worden de ingenomen delen terug gemeenschappelijk.

15) Ingeval van samenvoeging tot een groter privaatief door een eigenaar die meerdere privatieven bezit, en voor zover er geen intensievere bewoning dan één gezin geschiedt, wordt de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten van de totale samenvoeging verlaagd tot de normale bijdrage van het grootste privaatief, met uitzondering nochtans van de kosten voor brandverzekering en dak.

16) Aan de uitbater van het handelsgeljkvloers werd toelating verleend tot het plaatsen van een veranda dak, mits volgende voorwaarden:

- \* het afdak moet zowel het privatieve gedeelte als het gemeenschappelijke gedeelte van de esplanade overspannen (totale breedte: 4,90 m)

- \* de constructie mag geen belemmering zijn tot de toegang tot het gebouw; er mogen zich geen pijlers bevinden op het gemeenschappelijk gedeelte van de esplanade

- \* de breedte van het gemeenschappelijk gedeelte van 1 m 35 moet gevrijwaard blijven

- \* het gemeenschappelijk gedeelte blijft exclusief voorbehouden aan de mede-eigendom (geen uitstalling van waren)

- \* het afdak mag niet hoger komen dan het laagste punt van het terras van het eerste verdiep

- \* de aansluiting met het glazen scherm (links van de inkom, kijkend naar het gebouw) moet perfect zijn

- \* het glazen scherm op het muurtje (rechts van de inkom, kijkend naar het gebouw) laten aansluiten met de uitsparing in het marmer gedeelte van de gevel rechts van de inkom (kijkend naar het gebouw)

- \* indien in de toekomst op het grondgebied van de residentie Chateau Val Rose II een dergelijk afdak geplaatst wordt, moet dit wel uniform zijn aan die geplaatst op het grondgebied van de residentie Chateau Val Rose I

- \* de onderste boord van de aluminium constructie mag niet aangebracht worden via boring op het scheidingsmuurtje tussen de residenties Chateau Val Rose I en de residentie Chateau Val Rose II, maar moet gelijmd worden

- \* de uitvoering moet gebeuren volgens de regels der kunst

- \* de architect moet voor de aanvang der werken een afspraak maken met de syndicus en de Voorzitters van de Raden van mede-eigendom.

17) bestemming van de privatieven:

De privatieven op het gelijkvloers en de eerste verdieping en enkele privatieve lokalen in de kelderverdieping zijn initiaal als handelsprivatief voorzien. De lokalen op de overige verdiepingen zijn uitsluitend voor burgerlijke bewoning bestemd.

Zolang niet alle privatieven van de bouwheer verkocht zijn, is het de eigenaars van het handelsprivatief toegelaten om, na de toestemming van de bouwheer en zijn medewerking met het oog op de wijzigende basisakte, het handelsprivatief te splitsen in onderscheiden privatieven.

#### B.) Rechten en verplichtingen van de gemene delen

1) Het onderhoud, de herstellingen, veranderingen en omvormingen van de gemene delen warden uitgevoerd door de zorgen van alle mede-eigenaars, bij monde van de syndicus en onder toezicht van degene benoemd door de algemene vergadering, behoudens de volgende afwijkingen :

a) Alle herstellingen en werken van dringende en noodzakelijke aard mogen door de syndicus bevolen worden, zonder toelating te vragen aan de algemene vergadering. Indien het

dergelijke herstellingen betreft, kunnen de mede-eigenaars nooit de tussenkomst of ernst van deze herstellingen betwisten.

b) De herstellingen van "onontbeerlijke doch niet dringende aard" zullen beslist worden door de algemene vergadering.

c) De "niet noodzakelijke herstellingen of werken", die een genoegen of verbetering kunnen meebrengen, mogen door iedere mede-eigenaar aangevraagd worden. Ze zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering, die hierover dient te beslissen mits een meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen.

2) Alle herstellingen en werken aan de gemene delen, uitgevoerd en bevolen volgens de hier voorgaande bepalingen, zullen door de mede-eigenaars zonder enige vergoeding afgedragen en betaald worden, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

3) De plaats, het model en de afmetingen van de naamplaten van de mede-eigenaars (eventueel te plaatsen op de voorgevel, in de inkom, op de brievenbussen en in de overlopen van het complex) zullen door de syndicus opgegeven worden.

4) De stijl en het algemeen uitzicht van het complex zullen slechts mogen gewijzigd worden mits beslissing van de algemene vergadering, bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Hierin zijn begrepen: de hoofdingangdeur, de ingangdeur van de privatieven, de vensters en alle van op de straat zichtbare delen.

#### Artikel 6. Bijzondere bedingen

1.) Het gebouw dient zich bij het radio- en televisiedistributienet aan te sluiten. Op het dak worden geen antennes toegelaten.

2.) Het branden van toestellen met butaan of propaan is verboden.

3.) Apparatuur voor de brandbeveiliging:

Het in huur nemen, aankopen en plaatsen van alle toestellen en toebehoren, brandtrappen en noodtrappen, ter bestrijding van de brand, zullen door alle mede-eigenaars bekostigd worden, naar rato van aandelen in de gemene delen.

Brandpreventie en brandbeveiliging, al dan niet wettelijk bepaald en al dan niet voorgeschreven bij de bouwvergunning, is niet inbegrepen in de verkoopprijs en is uitsluitend ten laste en op kosten van de mede-eigendom. Alle verantwoordelijkheid dienaangaande is voor de mede-eigendom. De gemeenschap der eigenaars dient op eigen kosten het gebouw compleet in orde te brengen en te houden aan elke door de wet of de brandweer vereiste norm, Koninklijk Besluit, richtlijn of voorschrift, en dit zonder enige tussenkomst van de bouwheer, die eveneens van alle verantwoordelijkheid ter zake ontslagen is. Indien de bouwheer reeds bepaalde werken inzake brandpreventie of brandbeveiliging aangebracht heeft of voorgeschoten, zoals stijgleidingen, haspels, rookkoepels, branddeuren, brandtrappen en noodtrappen en dergelijke meer, dan zijn deze integraal terugvorderbaar op de gemeenschap der eigenaars.

Privatieve eigenaars kunnen zich niet verzetten tegen werken vereist inzake brandpreventie en brandbeveiliging, zelfs indien deze een waardevermindering van hun privatieven tot gevolg hebben.

Zij kunnen geen verhaal uitoefenen op de mede-eigenaars noch op de bouwheer, en evenmin aanspraak maken op een minwaarde.

4.) Alle aansluitingen van de elektriciteit, water, riolen, door de distributiemaatschappij of de Stad opgelegd, alsook de kosten voor het aanleggen en herstellen van het voetpad, zijn ten laste van de mede-eigenaars.

De onderhavige basisakte, met zijn aangehechte stukken waaronder onder andere het reglement van mede-eigendom, dient tot het bepalen van de rechten en verplichtingen van de toekomstige mede-eigenaars.

Deze is bindend voor hen en voor allen die in de toekomst op het gebouw of op een gedeelte daarvan een recht zullen hebben, van welke aard ook.

Deze verplicht hen, en zelfs solidair en onverdeelbaar, alsmede hun erfgenamen en rechthebbenden, ten welke titel ook.

Bijgevolg zullen alle overdragende en verklarende akten van eigendom, genot af andere dienen te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben, en dat zij van volle recht gesubrogeerd zijn door het enkel feit eigenaars of bezitters geworden te zijn van welkdanig gedeelte van het gebouw en genothaber van alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten of er zullen uit voortspuiten.

5.) Alle ramen dienen in natuurlijke kleur bewaard te worden (kleur meranti) en dienen door de eigenaars of hun aangestelden ingeolied te worden :

- a) met sadolins (kleurloos nr. 1) tot het verzadigd is; en
- b) met sadotop (kleur meranti, dark).

6.) Hevige kleuren voor gordijnen dienen vermeden te worden voor het esthetisch uitzicht van het gebouw. De keuze van gordijnen wordt, om esthetische redenen, bepaald door de algemene vergadering.

#### Artikel 7 - Verzekering

De verzekering van de privatieve en gemene delen (met inbegrip van de inboedel) zal afgesloten worden op de wijze zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

De eerste algemene vergadering zal beslissen of de verzekerde risico's al dan niet dienen verhoogd of verlaagd te worden.

Iedere eigenaar heeft recht op een kopie van de polis.

De verzekering dekt onder andere :

a) brand, ontploffingen, blikseminslag, elektriciteitschade, neerstorten van vliegtuigen, beschadiging door voertuigen (wat het complex betreft), verhaal van de geburen, verhaal van de huurder en gebruikers, onbruikbaarheid van onroerende goederen, blussings-, reddings- en behoudskosten, opruimings- en afbraakkosten, stormschade, waterschade aan het complex en de eruit voortvloeiende kosten voor het openen en opnieuw in goede staat brengen van de muren, vloeren en zolderingen, inboedelverhaal van de geburen, en verhaal van de huurders en gebruikers en/of onbruikbaarheid van onroerende goederen;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van het complex in zijn geheel, de burgerlijke verantwoordelijkheid betreffende ongevallen door de mede-eigenaars (aangestelde personen daarin

begrepen) aan derden veroorzaakt, en de burgerlijke verantwoordelijkheid uit hoofde van de mede-eigenaars; en

c) de verzekering "Wet" betreffende de huisbewaarder of andere aangestelde personen.

#### Artikel 8 - Bijpremies

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer in het algemeen uit hoofde van een oorzaak eigen aan een mede-eigenaar, zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

#### Artikel 9 - Rampen

In geval van ramp zal de vergoeding krachtens de polissen uitgekeerd door de syndicus geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaar door de algemene vergadering aangeduid, met last voor de genoemde aangeduide personen om deze vergoeding bij een bankinstelling of elders neer te leggen, onder de voorwaarden door de algemene vergadering vastgelegd.

Toch zal er noodzakelijkerwijze rekening dienen gehouden te worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun terzake door de wet betrokken; hun tussenkoms zal derhalve dienen gevraagd te worden.

#### Artikel 10 - Aanwending van de vergoeding

§1. 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.

In geval van gedeeltelijke vernietiging dient de beslissing tot herstel te worden genomen door de algemene vergadering, beslissende met een vier / vijfde meerderheid. Indien de vernieling volledig is, kan er slechts tot wederopbouw worden beslist door unanieme beslissing van alle mede-eigenaars.

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.

§2. de waardebepaling van de extra, gemeenschappelijk door Val Rose I en II betaalde investeringen waarvoor de mede-eigenaars van de residentie Chateau Val Rose II de helft hebben betaald, zal op het moment van het sinister bepaald worden door de expert aangesteld door de verzekering of door de mede-eigenaars,

a) enkel in geval er door de Algemene Vergadering beslist wordt om niet tot wederopbouw over te gaan, zal de op dat ogenblik geschatte en uitgekeerde schadevergoeding met betrekking tot de extra investeringen procentueel uitbetaald worden aan de Vereniging van Mede-eigenaars Chateau Val Rose II, mits inachtneming van de geldende vrijstellingen.

## Artikel 11 - Afwijkingen

1) De mede-eigenaars die, in tegenstelling tot het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering ontoereikend is, zullen altijd het recht hebben om voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten, op voorwaarde echter er zelf de lasten en premies van af te dragen en te betalen.

2) Indien door een eigenaar verfraaiingen uitgevoerd worden aan zijn privatieven, zal het hem toekomen om deze op zijn kosten te laten verzekeren.

In beide gevallen zullen alleen de belanghebbenden recht hebben op het overschot van de vergoeding, die ingevolge deze aanvullende verzekering zou kunnen uitgekeerd worden, en zullen alleen zij hierover vrij kunnen beschikken.

## BEDIENING EN BEHEER VAN HET COMPLEX

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Zij doet beroep op een syndicus, die belast wordt met uitvoering van haar beslissingen, en met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

### (a) Algemene vergadering

## Artikel 12

De algemene vergadering van de mede-eigenaars alleen is bevoegd aangaande het beheer van het complex, voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft.

Mits bijzondere motivering kan zij ook beslissen over werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen uitgevoerd worden door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt evenwel geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Haar beslissingen binden alle mede-eigenaars, zelfs de afwezigen en tegenstem menden die geldig opgeroepen werden.

## Artikel 13

De gewone of statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden in de gemeente waarin het complex gelegen is, in de periode van 15 tot en met 29 maart, dit op de dag, het uur en de plaats zoals in de oproepingen bepaald.

De buitengewone algemene vergadering wordt door de syndicus samengeroepen, en dit zo dikwijls als het nodig blijkt, omdat er

dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Ook 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.

#### Artikel 14 - Uitnodigingen

De uitnodigingen geschieden bij middel van een aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

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

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

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 en toelichting volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

#### Artikel 15 - Dagorde

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde dienen op een duidelijke en klare wijze op de uitnodigingen vermeld te zijn. Iedere mede-eigenaar heeft het recht om schriftelijk de inschrijving van een punt op de dagorde aan te vragen.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, zo er één is, of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen

waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### Artikel 16 - Samenstelling

De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, welke ook het aantal van hun aandelen is, en allen nemen deel aan de beraadslagingen.

Bij aanvang van de algemene vergadering wordt overgegaan tot aanstelling van het Bureau.

Het bureau wordt minstens samengesteld uit de voorzitter, verkozen onder de mede-eigenaars, en de secretaris. Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

De aanwezigheidslijst zal de samenstelling bepalen.

#### Artikel 17 - vertegenwoordiging

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

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

Deze volmacht zal uitdrukkelijk dienen te vermelden als ze algemeen is of als ze slechts bepaalde punten van de dagorde omvat.

Bij gebrek aan deze bepaling zal de volmacht als nietig aanzien worden.

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.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor

de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### Artikel 18 - Stemmen

De mede-eigenaars beschikken over evenveel stemmen als aandelen die zij in de gemene delen vertegenwoordigen.

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

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

#### Artikel 19 - Quorum

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 20 - Meerderheid

§1. De beslissingen worden door de volstreekte meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, behoudens in het geval waarbij een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen vereist is door de wet.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel als verworpen aanzien.

§2. 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, dient deze niet als de eenparigheid van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering verstaan te worden, maar wel als de eenparigheid van alle mede-eigenaars (de verstekmakende worden aanzien als tegen het voorstel zijnde).

§3. De algemene vergadering beslist:

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

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

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

c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier / vijfden van de uitgebrachte 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.

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

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

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

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

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

c) over de ontbinding van de vereniging.

## Artikel 21 - Notulen

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt ook hiervan notulen op.

Alle volmachten en samenroepingen blijven aan deze notulen gehecht.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

### *(b) Controle organen van de mede-eigendom*

## Artikel 22 - De Raad van Mede-eigendom

De algemene vergadering kan beslissen tot inrichting van een raad van mede-eigendom, samengesteld uit een voorzitter en twee bijzitters, verkozen bij eenvoudige meerderheid. Zij zijn allen herkiesbaar.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

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

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden toegekend aan de commissaris van de rekeningen.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Aan de leden van de raad van mede-eigendom kan een kostenvergoeding worden toegekend.

#### Artikel 23 - Commissaris van de rekeningen

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

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien.

Hij adviseert de syndicus bij de opmaak van de jaarlijkse begroting van de kosten.

De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

#### (c) De Syndicus

#### Artikel 24 - Benoeming

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

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

De algemene vergadering bepaalt tevens de duurtijd van de functie van syndicus en de uit te betalen vergoeding.

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.

#### Artikel 25 - Publicatie

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats

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

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

#### Artikel 26 - ontslag - voorlopig syndicus

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

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

#### Artikel 27 - Bevoegdheden van de syndicus

De syndicus heeft onder zijn bevoegdheid:

- a) het nazicht op het goed onderhoud van de gemene delen, de rust en de goede orde van het complex. Bij eventuele opmerkingen dient hij hiervan onmiddellijk verslag uit te brengen hij de raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht;
- b) het uitvoeren van de door de algemene vergadering en de raad van mede-eigendom genomen beslissingen;
- c) het doen uitvoeren, onder zijn toezicht, van de dringende herstellingen;
- d) de gemene ontvangsten en uitgaven comptabiliseren en deze ontvangen of betalen. Om de drie maanden zal de syndicus aan iedere mede-eigenaar zijn rekening in de gemene uitgaven laten geworden. Het bewaren van de gemene archieven;
- e) het afsluiten van alle verzekeringspolissen betreffende de mede-eigendom;
- f) het aanwerven en ontslaan van de huisbewaarder, werkster of onderhoudsdienst; en
- g) het vertegenwoordigen van de mede-eigendom in alle rechtszaken, dit zowel als eiser of als verweerder.

Door het enkel feit van het tegenwoordig statuut geven alle mede-eigenaars hiervoor uitdrukkelijk volmacht aan de syndicus.

Onverminderd voorgaande of elders vermelde bevoegdheden of taken, komt het de syndicus in elk geval toe om :

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen in de gevallen van artikel 16 en dit conform artikel 17 van huidige statuten;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, dit op de wijze beslist in de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postinterventie dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding 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 22 bis, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

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

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

## Artikel 28 - Huisbewaarster

De huisbewaarster of werk(st)er wordt door de algemene vergadering aangeworven. De algemene vergadering bepaalt eveneens haar vergoeding; zij wordt ook door de algemene vergadering ontslagen.

Zij mag slechts van de syndicus alleen orders ontvangen.

## VERDELING VAN DE KOSTEN - FINANCIËEL BEHEER

### Artikel 29 - Gemene lasten

Worden als gemene lasten aanzien:

- a) de vergoeding en sociale bijdragen van de huisbewaarster, werkster of andere aangestelde personen;
- b) de uitgaven en vergoeding van de syndicus;
- c) de aankoop, het onderhoud, de herstelling en vervanging van het gemeen mobilair, en de aankoop van het materiaal nodig voor het onderhouden van de gemene delen;
- d) de honoraria van de architect verbonden aan het complex, wanneer op zijn diensten beroep gedaan wordt;
- e) alle verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het gemeenschappelijk belang;
- f) alle belastingen en taksen betreffende het complex, tenzij het Ministerie van Financiën deze taksen en belastingen rechtstreeks van iedere mede-eigenaar vorderde; en
- g) de provisies en kosten eventueel veroorzaakt bij het in gebreke blijven van een mede-eigenaar.

De bovenstaande lijst is aanhalend en niet beperkend. Ze omvat, in één woord, alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemene delen, waarvan sprake in het statuut van het complex (handwerk inbegrepen), maar in elk geval zonder nadeel te berokkenen aan het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen die mede-eigenaar van wie de persoonlijke aansprakelijkheid in aanspraak kan genomen worden.

Indien de gemene lasten door het persoonlijk verbruik van een mede-eigenaar zouden verhoogd worden, dan zal deze laatste alleen deze verhoging afdragen en betalen.

De mede-eigenaar, die de aan hem door de syndicus gevraagde bijdrage of voorschot in de gemene lasten wenst te betwisten of betwist, zal eerst deze som dienen te voldoen vooraleer hij de zaak bij de rechtbank kan aanhangig maken.

### Artikel 30 - Verdeling van de gemene lasten en ontvangsten

Alle gemene lasten en ontvangsten worden door de mede-eigenaars afgedragen, in verhouding zoals in de basisakte bepaald. Dit regime heeft een forfaitair karakter en kan slechts bij beslissing van de algemene vergadering, genomen bij meerderheid van vier/vijfden van de uitgebrachte stemmen, gewijzigd worden.

### Uitzondering 1: het handelsprivatief

Het handelsprivatief is niet in correspondentie, via een deur, met de gemene delen van het complex.

Derhalve dient het in geen enkele kost en onder geen enkele vorm tussen te komen in de gemene kosten van het complex; het handelsprivatief dient evenmin hij te dragen in het ereloon van de syndicus en in de kosten van het dak, noch in de kosten van brandtrappen en noodtrappen. Enkel en alleen het aandeel in de kosten van de brandverzekering kan in aanmerking genomen worden.

### Uitzondering 2: kosten teller opname door wateropnamebedrijf

De kosten voor opname van de watermeters door het wateropnamebedrijf, zullen forfaitair verdeeld worden over het totaal aantal kavels en niet volgens de eraan verbonden kwotiteiten.

### Artikel 31

Indien een mede-eigenaar in gebreke zou blijven of indien hij zou weigeren om het hem gevraagde voorschot in de gemene uitgaven te voldoen of zijn aandeel in deze lasten te betalen, dan zal de syndicus gemachtigd zijn om binnen de acht dagen na het zenden van een herinnering:

a) na betekening alle huurgelden te innen die aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar, wegens verhuring van zijn privatieven in het complex, zouden toegekomen zijn;

De huurders zullen zich geenszins tegen deze maatregelen kunnen verzetten en zij zullen ten opzichte van hun verhuurders, voor alle sommen die zij aldus voldoen, geldig gekwitteerd zijn. Hiertoe verlenen de mede-eigenaars uitdrukkelijk een contractuele volmacht aan de syndicus.

b) het innen, ten laste van de mede-eigendom in de voormelde verhouding, van het door de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd aandeel in de gemene uitgaven of provisies. Zonder nadeel te berokkenen aan alle vonnissen en arresten, die tegen de in gebreke gebleven mede-eigenaar zouden kunnen uitgesproken worden, blijft deze laatste tegenover de andere mede-eigenaars verantwoordelijk voor alle betalingen en voorschotten die deze laatsten ter zijner ontlasting zouden gedaan hebben (daarin begrepen alle lonen van advocaten en deskundigen).

Vanaf het verzenden van de herinnering tot betaling en zonder verdere ingebrekestelling brengen alle sommen, ten voordele van de mede-eigendom, intrest op tegen de rentevoet van acht frank ten honderd 's jaars.

### Artikel 32 - Voorschot

Aan de syndicus wordt door de mede-eigenaars een voorschot gestort op een rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars, om hem toe te laten aan de gemene uitgaven het hoofd te bieden. Het bedrag van dit voorschot wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

### Artikel 33 - Werkingskapitaal en reservefonds

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

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

De algemene vergadering stelt eveneens de sommen vast door de mede-eigenaars te storten voor het oprichten van een werkingskapitaal, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen.

Desgevallend richt zij een reservefonds op.

De vergadering zal het gebruik en de belegging van dit werkingskapitaal en reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

### Artikel 34 - Afrekeningen

De rekeningen van de syndicus worden jaarlijks aan de goedkeuring van de statutaire algemene vergadering voorgelegd. De syndicus zal deze een maand op voorhand aan de mede-eigenaars mededelen.

De commissaris van de rekeningen heeft volmacht om deze rekeningen, samen met de bewijsstukken, na te zien. Hij zal daarover aan de vergadering verslag uitbrengen en voorstellen doen.

Om de drie maanden zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun persoonlijke rekening toezenden. Zij zullen aan de syndicus de vergissingen bekendmaken die zij in de rekeningen vonden.

### Artikel 35 - Overdracht/aanwijzing van eigendom

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 33;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

§6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### Artikel 36 - Gemene ontvangsten

Alle ontvangsten die kunnen gedaan worden, hetzij uit oorzaak van de gemene delen, hetzij door de administratie van het complex, worden "gemene ontvangsten" genoemd.

Deze worden onder de mede-eigenaars verdeeld, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

#### RECHTSVORDERINGEN

##### Artikel 37

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot

de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder §5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke

zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

In afwijking van dezelfde principes, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

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

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

### Artikel 1 - Algemeenheden

Het reglement van inwendige orde is voor alle eigenaars en hun rechtsoptvolgers bindend en kan slechts door de algemene vergadering gewijzigd worden (met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen). De wijzigingen zullen in de processen-verbaal van de algemene vergadering vermeld worden en ze zullen in een speciaal "Boek van Beheer" (door de syndicus bijgehouden) verzameld worden. In geval van vervreemding van een gedeelte van het complex, zal de nieuwe belanghebbende verondersteld worden hiervan op de hoogte gebracht te zijn.

Hetzelfde principe geldt eveneens voor de contracten van verhuring.

## Artikel 2

1) De eigenaars zullen ervoor zorgen aan het complex een fraai uitzicht te geven, zelfs in alle onderdelen. Het model van de gordijnen aan de vensters van de voorgevel zal, uit bezorgdheid voor eenvormigheid, door de algemene vergadering vastgesteld worden, zoals overigens voorzien in artikel 7 sub 7, van het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2) De gemene delen (gangen, hallen, trappen, overlopen enzovoort) dienen steeds vrij gehouden te worden; zelfs de voetmatten dienen geweerd te worden.

3) De eigenaars, huurders of bewoners van de privatieven (het handelsprivatief uitgezonderd) mogen geen reclameborden (en dergelijke) op de gevels, vensters of andere delen van het complex aanbrengen, met uitzondering van de verkoop- of verhuuraankondigingen, die inzake afmetingen, aantal en model door de syndicus dienen goedgekeurd te worden.

4) Het model en de afmetingen van de naamplaatjes aan de toegangsdeuren tot de privatieven dienen door de algemene vergadering goedgekeurd te worden; ze mogen enkel door de syndicus voorzien worden.

5) In de voormelde gemene delen zullen nooit huishoudelijke werken (zoals borstelen van klederen of tapijten, poetsen van schoenen en dergelijke) mogen uitgevoerd worden.

6) De bewoners zullen, ten titel van gedoogzaamheid, slechts honden, katten of andere dieren van kleine gestalte mogen houden. De algemene vergadering kan deze gedoogzaamheid ten alle tijde, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, intrekken. Indien de eigenaars van het dier zich niet zouden onderwerpen, zal de algemene vergadering hen de betaling van tweehonderd frank (vanaf heden per dag geïndexeerd) kunnen opleggen, nadat deze beslissing hen zal betekend zijn. Dit bedrag zal in het reservefonds gestort worden, dit alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, te nemen hij meerderheid van drie/vierden van de stemmen, strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de vereniging van de dierenbescherming.

7) Geen enkele motor zal in het complex mogen opgesteld worden, behalve voor de uitbating van het handelsprivatief. Nochtans mogen elektrische huishoudtoestellen gebruikt worden (zoals stofzuigers, boenmachines, koeltoestellen en dergelijke).

8) Alle toestellen zullen van het nodige dienen voorzien te worden teneinde radiofonische storingen uit te sluiten.

9) De toevoerleidingen van gas dienen in staal te zijn.

10) Kinderen mogen in geen geval in de traphallen of andere gemene delen spelen of er onnodig vertoeven.

11) Openbare verkopeningen in het complex zijn ten strengste verboden.

12) Verhuizingen van meubelen zullen alleen langs de buitenkant van het complex mogen gebeuren, bij middel van een speciaal daartoe bestemd ophijstoestel. Dit zal aan bekwame vakmannen dienen toevertrouwd te worden.

Alle beschadigingen aan de gevels of andere delen van het complex zullen door de betrokken bewoners dienen vergoed te worden, op voorlegging van een rekening door de syndicus.

In geval het kleine en niet te zware meubelen of voorwerpen betreft, is het toegelaten om van de traphallen gebruik te maken, doch slechts na voorafgaandelijk akkoord van de syndicus. Ook in dit geval dienen eventuele beschadigingen vergoed te worden (zoals voormeld).

13) Alle handel in het complex is verboden, met uitzondering van het handelsprivatief. De uitoefening van een vrij beroep wordt er toegelaten (zoals geneesheer, advocaat, enzovoort). De praktijken van geneesheren en specialisten in besmettelijke of venerische ziekten worden in het complex niet toegelaten.

14) De huur- en pachtcontracten, toegestaan door de eigenaars of vruchtgebruikers van een gedeelte van het complex, zullen voor de huurders de bepaling inhouden om het complex als "een goede huisvader" te bewonen, naar de voorschriften van het onderhavig reglement.

Alle verkoop-, huur- en andere contracten dienen altijd de bepaling te bevatten dat de nieuwe eigenaars, vruchtgebruikers of huurders in de rechten en verplichtingen van hun voorgaande eigenaars gesteld worden, wat het onderhavig reglement betreft, dat zij van dit reglement volledige kennis hebben en dat zij het in al zijn bepalingen zullen uitvoeren.

15) Overeenkomstig het Politiereglement, geldt dat iedereen het voetpad voor zijn eigen woning sneeuw- en ijzelvrij dient te houden. In appartementsgebouwen staan de bewoners van het gelijkvloers in voor deze taak. Is het gelijkvloers niet bewoond, dan gaat de verplichting over op de bewoners van de eerste verdieping, en zo voort.

### Artikel 3 - Bijzonder voorbehoud

#### A) Hoogspanningscabine

Het staat de bouwheer vrij, indien er een hoogspanningscabine zou aanwezig zijn, om het eigendomsrecht ervan al dan niet te behouden of aan de overheid over te dragen.

Deze eventuele hoogspanningscabine dient in de gemene lasten van het complex niet tussen te komen.

#### B) Publiciteit

- De bouwheer of zijn aangestelde behoudt zich het recht voor om, gratis en voor eeuwig, een groot publicitair paneel te plaatsen op de technische verdieping, onder of op de hoogste kroonlijst en op de zijgevels.

- Het is uitdrukkelijk verboden voor de uitbaters van de winkel, om koopwaren op te hangen aan de gevels, ramen en goten. Enkel de etalering van koopwaar op ooghoogte is toegelaten.

#### C) Verhuringen

Het binnen of buiten brengen van meubelen dient uitsluitend langs de buitenzijde van het complex te gebeuren door een bevoegde firma. Bij overtreding hiervan dient door de overtreder een boete

van vijfduizend frank (5.000,-) in het reservefonds gestort te worden.

D) Vuilnislokaal

- Indien het zou gebeuren dat de helft van de eigenaars een vuilnislokaal wenst (wegens gebrek of ontoereikendheid), dan dient de gemeenschap aan de bouwheer een berging aan te kopen, indien hij er nog een vrij heeft.

- De bewoners dienen de reglementaire vuilniszakken te gebruiken en ze op de voorziene ophaaldata aan de straatkant buiten te zetten (niet aan de inkomdeur, in de gangen of in de trappenzaal). Mede-eigenaars of huurders die niet in de mogelijkheid zijn om de vuilniszakken op deze dagen buiten te zetten, worden verzocht hun vuilniszak mee te nemen of met andere bewoners af te spreken om de vuilniszak in hun plaats buiten te zetten.

E) Fietsenberging

Indien het zou gebeuren dat een drie/vierde meerderheid van de mede-eigenaars een fietsenberging wenst (wegens gebrek of ontoereikendheid), dan dient de syndicus, op kosten van de gemeenschap, een zo dicht mogelijke garage te huren, met fietsshaken te voorzien en aan iedere eigenaar een dubbel van de sleutel te bezorgen.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1 - Betwistingen

Alle betwistingen die door interpretatie of toepassing van het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde kunnen ontstaan, zowel tussen de mede-eigenaars onderling als tussen de mede-eigenaars en de syndicus, kunnen door de meest gereede partij bij de bevoegde rechtbank aanhangig gemaakt worden.

Voor alle bedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen, die uit het onderhavig reglement van mede-eigendom voortspruiten, zullen alleen de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement waarin het goed gelegen is, bevoegd zijn.

### Artikel 2

De mede-eigenaars worden verondersteld de beschikkingen van artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 Burgerlijk Wetboek, wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte, zeer wel te kennen. Het is de mede-eigenaars bekend dat deze wettelijke bepalingen van dwingend recht zijn, zodat zij hoe dan ook steeds primeren bovenop eventuele afwijkende bedingen in onderhavige statuten.

### Artikel 3 - Bewaring en bedeling

Het onderhavig reglement zal onder de rang van de minuten van notaris Jacques Bossuyt te De Haan (standplaats Klemskerke) bewaard worden. Aan iedere mede-eigenaar zal, voor kennisgeving, een kopie op vrij papier overhandigd worden.

### Artikel 4 - Vertalingen

De mede-eigenaars zijn gemachtigd om een vertaling in de Franse taal te vragen. De vrije vertaling zal hen op hun kosten afgeleverd worden, ten titel van inlichting, zonder enige waarborg.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

### Artikel 5.


Bij alle geschillen is alleen de tekst die op het hypotheekkantoor overgeschreven werd als inroepbaar te aanzien.

Dit reglement van mede-eigendom zal op het bevoegd hypotheekkantoor overgeschreven worden, samen met de basisakte waaraan het zal gehecht worden. Het is bindend voor allen die in de toekomst gelijk welk gedeelte in het complex zullen bezitten, van welke aard dit recht ook is.

Dientengevolge zal dit reglement in elke overdrachtsakte van eigendom of verklarende akte van eigendomsrecht of vruchtgebruik of genot in zijn geheel dienen overgeschreven te worden; ofwel zullen die akten de bepaling dienen te bevatten dat de betrokken partijen van dit reglement van mede-eigendom volledige kennis hebben en dat zij, door het enkel feit bewonend eigenaar of titeldrager van enig recht op het complex of een gedeelte ervan te zijn, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspruiten of er in de toekomst kunnen uit voortspruiten.

### Artikel 6 - Woonstkeuze

In elke overeenkomst of contract, betreffende een gedeelte van het complex, zullen de partijen woonstkeuze doen te Oostende. Bij gebrek aan woonstkeuze zal deze aanzien worden als van rechtswege gedaan te zijn in het complex zelf.



Namens en voor rekening  
van de mede-eigenaars  
SYNDICUS

**AGENCE VERBURGH**