

# **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

## **VAN DE RESIDENTIE**

### **"PINTO"**

Ondernemingsnummer : 0822.670.559

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d. 08 augustus 2014

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Van der Auwermeulen op 21.12.2009;
- 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 eigendomsoorsprong, 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.

+ + +

Het jaar tweeduizend en negen,  
De eenentwintigste december

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Bernard VAN DER AUWERMEULEN, Notaris met standplaats te Zomergem, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

STAD GENT - Dertigste afdeling - Wondelgem

Een perceel grond (met reeds afgebroken gebouwen) gelegen te Gent (Wondelgem), Gentseardeweg 36 en +36, zowel volgens titel als thans gekend op het kadaster (volgens kadastraal uittreksel in datum van negenentwintig juli tweeduizend en negen) onder de sectie B nummers 487/E en 499/N, met een totale oppervlakte van duizend zeshonderd vijftig vierkante meter (1.650 m<sup>2</sup>)

Volgens kadaster palend of gepaald hebbend :

- ten noorden : Consoorten Van Heddeghem te Gent, Lede en Antwerpen.
- ten oosten : Poelman Daniel en Odendhal Jacqueline te Gent.
- ten zuiden : Van De Veire Geert en De Baere Katrien, te Gent; Van Rumste Marc, te Gent; De Smet Peter en Gansbeke Ann, te Gent; Versluys Marie te Gent; Vanoverschelde Luc te Gent.
- ten westen : De Gentse Aardeweg.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld perceel een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE PINTO", op te richten.

- 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 privaatieve 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.

### **RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Pinto".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezelijking 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.

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

Uitzonderingen op dit principe worden vermeld in het reglement van mede-eigendom.

#### **AANGEHECHTE STUKKEN**

De comparanten hebben aan de Notaris volgende stukken overhandigd, die aan de oorspronkelijke akte werden gehecht:

1. Een voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op zes januari tweeduizend en vijf onder vergunningnummer 2004/40148.

2. Vijf (5) plannen opgemaakt door architect Walter Van Besien, Architecten- en Ingenieursbureau, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te Jette, Bonaventurestraat 11, op zesentwintig november tweeduizend en drie en goedgekeurd als voorzegd :

- Het plan 01b : bevattende het inplantingsplan bestaande en te slopen bebouwing - nieuwe bebouwing, het situatieplan, het dwarsprofiel, het kadasterplan, en de gabarieten;

- Het plan 02b : bevattende de tekening van de gelijkvloerse en eerste verdieping;

- Het plan 03a : bevattende de tekening van de tweede verdieping en duplex-verdieping;

- Het plan 04a : bevattende het funderings- en rioleringsplan

- Het plan 05 : bevattende de tekening van de voorgevel, voorgevel garage, de zijgevel, de achtergevel, de snede's, en de materiaalkeuze.

3. De uitvoeringsplannen opgemaakt door voornoemde architect, bevattende de huidige nummering van alle appartementen (in de logische volgorde van a/b/c) en de nummering van de garages.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste, voor zover deze in regel zijn met de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Voormelde documenten zullen een integrerend deel uitmaken van de onderhavige akte en er samen mee geregistreerd worden, om tegelijkertijd met een uitgifte van deze akte te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, met uitzondering evenwel van de voormelde plannen, welke niet zullen worden neergelegd ter overschrijving.

#### Wijziging van de plannen

De promotor behield zich het recht voor de plannen te wijzigen, voor zover vergund:

a) indien zulks gevorderd werd door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.

b) Indien dit nodig of nuttig geacht werd door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

c) indien de promotor dit nodig of nuttig achtte, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kon oordelen, met dien verstande dat alle werken dienden uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De promotor mocht eveneens de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen, wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer kavels, mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mocht voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel werd gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels werden samengevoegd in één kavel;

- de wijzingen mochten geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte kavels;

- de wijzingen mochten niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.

De comparant sub 2 behield zich het recht voor de privatieve kavels op het gelijkvloers te bouwen als handelsruimte(s) voor zover hij hiervoor de vereiste stedenbouwkundige vergunning verkreeg.

De promotor behield zich het recht voor om het uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken, kasten of plaatsen in de Residentie toe te kennen aan de eigenaars van privatieve kavels, alhoewel deze niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven zijn in de basisakte. Door deze toekenning van een genotsrecht werden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

De promotor had het recht, tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke installaties.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgelegd bij notariële akte.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

### A. Erfdienstbaarheden spruitende uit titels van eigendom :

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

De mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voormelde bijzondere voorwaarden, dit voor zover deze er zouden zijn en nog van toepassing zijn.

### B. Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader :

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende particuliere kavels. Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomsten tussen enerzijds de comparanten onderling en anderzijds tussen de comparant sub 2 (bouwpromotor) en de kopers van de particuliere kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven. Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een particuliere kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten. Verder worden ook nog erfdienstbaarheden gevestigd met betrekking tot de zonnepanelen welke eigendom blijven van de promotor, zoals hierna gemeld onder de hoofding "hoofdstuk 8- Zonnepanelen".

## **VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN**

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

### **ZONNEPANELEN**

De promotor verklaarde dat er door haar en op haar kosten op het dak van de residentie zonnepanelen werden geplaatst welke haar eigendom blijven gedurende een periode van vijftientwintig (25) jaar. Deze zonnepanelen maken dus gedurende deze periode van vijftientwintig jaar geen deel uit van de mede-eigendom.

Enkel de promotor kan gedurende deze periode van vijftientwintig jaar over de inkomsten van deze zonnepanelen beschikken. Anderzijds staat ook enkel de promotor in gedurende deze periode voor het onderhoud en herstel van haar zonnepanelen op eigen kosten. Worden alhier door de comparanten gevestigd : de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang toegestaan ten laste van de Residentie "Pinto" en ten voordele van de geïnstalleerde zonnepanelen, namelijk :

- voor wat betreft de kabeldoorgangen;
- voor wat betreft het personeel en de materialen met het oog op het onderhoud, de bediening en de uitvoering van alle nodige werken, zowel op de kabels, leidingen, als aan de geïnstalleerde zonnepanelen.

De rechten van doorgang moeten ten allen tijde kunnen uitgeoefend worden. Na de periode van vijftientwintig jaar vervalt het voormelde eigendomsrecht van de promotor en komen de zonnepanelen toe aan de mede-eigendom. Vanaf dit moment zijn ook de inkomsten en het onderhoud uitsluitend voor de mede-eigendom.

<b>BASISAKTE</b>
------------------

### **HOOFDSTUK 1- BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW**

Het gebouw werd en wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te Gent (Wondelgem), Gentseardeweg, nummer 36 en +36, gekadaastreerd onder de sectie B nummers 487/E en 499/N, met een totale oppervlakte van duizend zeshonderd vijftig vierkante meter (1.650 m<sup>2</sup>).

## HOOFDSTUK 2- BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

### 1- Omschrijving begrip kavels

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

### 2- Opsomming privaat kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaat kavels:

#### A. HET GELIJKVLOERS : bevat

In twee afzonderlijke gebouwen verder gelegen op het perceel:

Achttien garages, respectievelijk genummerd "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", en "19", op het goedgekeurde én uitvoeringsplan van het gelijkvloers, gelegen in twee afzonderlijke gebouwen verder op het perceel, elk bevattende :

a) In privaat en exclusief eigendom :

De garage zelf met poort.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Telkens tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij tesamen honderd tachtig/duizendsten (180/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Noot:

Deze garages kunnen worden vervreemd aan iedereen. Men hoeft dus geen eigenaar te zijn van een ander privaat in de Residentie "Pinto".

### Alternatief

De promotor verklaart dat bij de indiening van het bouwdoossier een vergunning werd gevraagd voor de bouw van negentien (19) garages.

De voormelde afgeleverde stedenbouwkundige vergunning de dato zes januari tweeduizend en vijf vergunde slechts achttien garages en bestemde de negentiende garage als gemeenschappelijke fietsenberging, gezien het gebouw - volgens de bepalingen van de stad Gent - dient te beschikken over een gemeenschappelijke fietsenberging met een oppervlakte van één vierkante meter/per woonentiteit.

Deze negentiende om te vormen garage betrof de garage genummerd "1" op het goedgekeurde en uitvoeringsplan van de gelijkvloerse verdieping.

De promotor verklaart dat de gemeenschappelijke fietsenberging perfect kan worden uitgevoerd naast de garage "10", zoals aangeduid op het uitvoeringsplan van de gelijkvloerse verdieping.

De promotor behoudt zich alhier het recht voor om :

- de gemeenschappelijke fietsenberging op deze locatie (naast de garage "10") op te trekken
- de regularisatie aan te vragen voor de bestemming van de garage "1" tot haar oorspronkelijke functie van privaat garage.



Indien deze regularisatie wordt bekomen dient de garage "1" als privaat eveneens een gelijke hoeveelheid als de overige garages in de gemene delen van het gebouw en de grond te bekomen. Teneinde dit te bereiken zal bij regularisatie de huidige noemer van duizendsten (1.000) naar duizend en tienden (1.010) worden gebracht

De promotor zal moeten zorgen voor de nodige stedenbouwkundige vergunning indien zij dit alternatief verkiest, doch de eigenaars van de privatieven in het gebouw verzaken door hun aankoop aan elke vorm van tegenwerking met betrekking tot dit alternatief, integendeel, zij beloven alle medewerking hiervoor te zullen verlenen.

De promotor verklaart dat van zodra de gewijzigde plannen goedgekeurd zijn, dit alternatief van toepassing zal zijn. De toepassing van dit alternatief zal het voorwerp uitmaken van wijzigende statuten.

Indien de regularisatie voor de garage "1" niet zou worden bekomen, doch de gemeenschappelijke fietsenberging toch naast de garage "10" mag worden uitgevoerd, behoudt de promotor zich het recht voor om het exclusief genotrecht van de ruimte van de garage "1" toe te bedelen aan een eigenaar van een ander privaat in het gebouw. De overige mede-eigenaars zullen hier door gehouden zijn.

De gelijkvloerse verdieping bevat verder in het hoofdgebouw :

Het appartement genummerd "A.0", gelegen links als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaat en exclusief eigendom :

Inkom, W.C., gang, leefruimte met terras achteraan, keuken, berging, bureel, sas, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, alsook het exclusief genot van de tuin, die achter het hoofdgebouw gelegen is en paalt aan het appartement A.0, zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid :

Eenentachtig/duizendsten (81/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "B.0", gelegen midden als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaat en exclusief eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte met terras achteraan, keuken, berging, bureel, sas, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, douchecel, alsook het exclusief genot van de tuin, die achter het hoofdgebouw gelegen is en paalt aan het appartement B.0, zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid :

Vijfentachtig/duizendsten (85/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "C.0", gelegen rechts als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaat en exclusief eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte met terras achteraan, keuken, berging, bureel, sas, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, douchecel, alsook het exclusief genot van de tuin, die achter het hoofdgebouw gelegen is en

paalt aan het appartement C.0, zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers. .

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesentachtig/duizendsten (86/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

B. DE EERSTE VERDIEPING : bevat

Het appartement genummerd "A.1", gelegen links als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., vestiaire, leefruimte met dakterras achteraan, keuken, berging, sas, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenzeventig/duizendsten (77/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "B.1", gelegen midden als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., vestiaire, gang, leefruimte met dakterras achteraan, keuken, berging, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, douchecel. De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Drieënzeventig/duizendsten (73/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "C.1", gelegen rechts als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., vestiaire, gang, leefruimte met dakterras achteraan, keuken, berging, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, douchecel. De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierenzeventig/duizendsten (74/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

C. DE TWEDE (DAK)VERDIEPING EN DUPLEX-VERDIEPING : bevatten

Het duplex-appartement genummerd "A.2", gelegen links als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :

- Op de tweede (dak)verdieping

Inkom, W.C., leefruimte met dakterras achteraan, trap leidende naar de duplex- verdieping, keuken, berging, bureau,

- Op de duplex-verdieping

Trap komende van de tweede (dak)verdieping, gang, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
Honderd twintig/duizendsten (120/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "B.2", gelegen midden als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :  
- Op de tweede (dak)verdieping  
Inkom, W.C., leefruimte met dakterras achteraan, trap leidende naar de duplex- verdieping, keuken, berging, bureau,  
- Op de duplex-verdieping  
Trap komende van de tweede (dak)verdieping, gang, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2.  
De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
Honderd en twaalf/duizendsten (112/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "C.2", gelegen rechts als men voor het gebouw staat, bevattende :

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :  
- Op de tweede (dak)verdieping  
Inkom, W.C., leefruimte met dakterras achteraan, trap leidende naar de duplex- verdieping, keuken, berging, bureau,  
- Op de duplex-verdieping  
Trap komende van de tweede (dak)verdieping, gang, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2.  
De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
Honderd en twaalf/duizendsten (112/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

### 3- Onderdelen van de privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel of daarbuiten bevinden zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

- a) Binnen de kavel:
- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
  - de bekleding van de muren en de plafonnering met versiering;
  - de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
  - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
  - de bevloering en bekleding van de terrassen;
  - de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
  - de sanitaire installaties;

- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofonie videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de deurbellen;
  - de bellen aan de inkomdeur van de privatieven;
  - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

### HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### 1 - Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels, zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### 2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

##### A. Het gelijkvloers

De driveway en manoeuvreerruimte van en naar de garages opgetrokken in twee afzonderlijke gebouwen verder op het perceel, de steunmuren en het dak met bekleding van deze gebouwen, de gemeenschappelijke fietsenberging, opslagplaats voor huisvuil, de brievenbussen en bellen, de twee gemeenschappelijke inkomhallen van het hoofdgebouw ieder bevattende een trapzaal met trap, sas, en een lift met liftkoker, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en een gedeelte van het dak.

##### B. De eerste en tweede (dak)verdieping

De twee gemeenschappelijke inkomhallen van het hoofdgebouw ieder bevattende een trapzaal met trap, en een lift met liftkoker, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en een gedeelte van het dak.

##### C. De duplex-verdieping

Boven de inkomhallen, een rookkoepel. Het dak met zijn bekledingen; de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

### 3 - Gemeenschappelijke zaken

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de kelders
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een individuele verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van private kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de videfooninstallatie of de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
- de driveway en hellingen dienstig als doorrit naar de garages
- de bloembakken
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

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

#### Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje;
- de tuin.

#### Statuut van de dakterrassen op de eerste en tweede verdieping

Ingevolge de achteruitbouw van de eerste en tweede verdieping komen op de achterkant van het gebouw dakterrassen.

Het uitsluitend genot van deze terrassen behoort tot het eigendomsrecht van de betrokken appartementen (in casu A.1, B.1, C.1, A.2, B.2 en C.2) op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van deze terrassen te dragen. Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van dit terras zijn ten laste van de begunstigde kavels. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de gemeenschap.

De dakterrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie, met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

#### Statuut van de overige terrassen

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

#### Statuut van de tuinen (met privaatief genotsrecht)

Het uitsluitende genotsrecht van de tuinen, zoals deze zijn aangeduid op het voormelde plan van het gelijkvloers zal toebehoren aan de respectieve eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping, te weten "A.0", "B.0", en "C.0", zoals nader vermeld in de beschrijving van de privatieve delen van de gelijkvloerse appartementen. De houders van dit genotsrecht zullen een aanplantingsplan dienen voor te leggen mits afgiftebewijs aan de comparant sub 2 ter goedkeuring. Indien binnen de twee maanden na afgifte van dit plan geen reactie is verkregen van de comparant sub 2, zal dit beschouwd worden als goedkeuring.

De eigenaars en/of gebruikers van de privatieven mogen dus geen enkele vormverandering van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotsrecht bezitten. De kosten voor aanleg en onderhoud van deze tuinen blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben.

### **HOOFDSTUK 4- SAMENVATTENDE TABEL - BEPALING VAN DE AANDELEN**

(vergunde situatie)

Garage 2	10/1.000
Garage 3	10/1.000
Garage 4	10/1.000
Garage 5	10/1.000
Garage 6	10/1.000
Garage 7	10/1.000
Garage 8	10/1.000
Garage 9	10/1.000

Garage 1G	10/1.000
Garage 11	10/1.000
Garage 12	10/1.000
Garage 13	10/1.000
Garage 14	10/1.000
Garage 15	10/1.000
Garage 16	10/1.000
Garage 17	10/1.000
Garage 18	10/1.000
Garage 19	10/1.000
Appartement A.0	81/1.000
Appartement B.0	85/1.000
Appartement C.0	86/1.000
Appartement A.1	77/1.000
Appartement B.1	73/1.000
Appartement C.1	74/1.000
Duplex-appartement A.2	120/1.000
Duplex-appartement B.2	112/1.000
Duplex-appartement C.2	112/1.000
	-----
TOTAAL	1.000/1000

Indien het alternatief wordt vergund

Garage 1	10/1.010
Garage 2	10/1.010
Garage 3	10/1.010
Garage 4	10/1.010
Garage 5	10/1.010
Garage 6	10/1.010
Garage 7	10/1.010
Garage 8	10/1.010
Garage 9	10/1.010
Garage 10	10/1.010
Garage 11	10/1.010
Garage 12	10/1.010
Garage 13	10/1.010
Garage 14	10/1.010
Garage 15	10/1.010
Garage 16	10/1.010
Garage 17	10/1.010
Garage 18	10/1.010
Garage 19	10/1.010
Appartement A.0	81/1.010
Appartement B.0	85/1.010
Appartement C.0	86/1.010
Appartement A.1	77/1.010
Appartement B.1	73/1.010
Appartement C.1	74/1.010
Duplex-appartement A.2	120/1.010
Duplex-appartement B.2	112/1.010
Duplex-appartement C.2	112/1.010

TOTAAL

-----  
1.010/1.010

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in duizend/duizendsten (1000/1000) (mogelijk te wijzigen tot duizend en tien/duizend en tienden - 1.010/1.010) toebedeeld aan kavels in verhouding met hun nuttige oppervlakte; het uitzicht, de handelsdrukte, de bouwaard en de waarde.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of ten gevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in de basisakte is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

## **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **HOOFDSTUK 1: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

#### **Artikel 1 - Algemeen**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de Wet.

#### **Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels**

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de indeling van de daaraan verbonden aandelen.

#### **Artikel 3 - Uitzicht van private kavels**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.



Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de algemene vergadering zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen dat een algemene vergadering wordt bijeengeroepen waarop zal beslist worden over een eventuele herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

#### **Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels**

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke en geeft zelf de toestemming om de hoogdringende werken te laten uitvoeren op kosten van de eigenaar.

## **Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik**

### **A. Appartementen:**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of een vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatie voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte in de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

De eigenaars van de privaatieve kavels zijn verplicht jaarlijks hun gasinstallatie te laten controleren en zullen diens volgens op eerste verzoek van de syndicus een attest moeten kunnen voorleggen.

### **B. Garages**

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een automobiel zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten. Noch werkplaats, noch opslagplaats, mag er worden ingericht.

Gezien de bijzondere verdeelsleutel voor de kosten in verband met de onverdeeldheid garages hebben de eigenaars en / of gebruikers van de garages geen toegang tot de liften en trappen die deel uitmaken van de bijzondere onverdeeldheid "appartementen" tenzij zij tevens eigenaar en / of bewoner zijn van een appartement in de residentie.

## **Artikel 6 - Bewoning - terminologie**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of met een toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

## **Artikel 7 - Verhuring**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegestaan, het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht gevestigd is en waarop ook de aansprakelijkheid van een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en bureu, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

## **Artikel 8 - Toezicht**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere

mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

## **HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **Artikel 9 - Algemene interpretatieregel**

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

### **Artikel 10 - Toepassing van deze regel**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen roerende goederen achterlaten zoals er zijn fietsen, kinderwagens, schoeisel en dergelijke meer. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen.

### **Artikel 11 - Nutsvoorzieningen**

Contracten voor levering van water, gas elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

## **Artikel 12 - Antenne en ontvangers**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst of op de gevels of terrassen geïnstalleerd, dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Deze bepaling geldt niet voor de zonnepanelen welke eigendom zijn van de promotor en welke thans reeds op het dak van de Residentie Pinto werden geplaatst.

## **Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

## **Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars**

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

## **Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt**

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

## **Artikel 15 bis - Risico-inrichtingen en risico-activiteiten.**

De aanwending van gemeenschappelijke delen tot het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3§1 van het Bodemsaneringsdecreet is uitdrukkelijk verboden; dit alles behoudens uitdrukkelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars beslissend bij

unanimiteit van stemmen. Indien een gemeenschappelijk deel als risico-activiteit wordt toegelaten, zal op initiatief van de syndicus en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars een variabel oriënterend bodemonderzoek moeten voorhanden zijn, waarvan de titularissen van een privaatief zich kunnen bedienen bij overdracht van hun privaatief of dat kan aangewend worden bij overdracht van een gemeenschappelijk deel.

### **HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **TITEL 1**

##### **Artikel 16 - Opsomming**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken,
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

##### **Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten**

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, zoals hierna nader bepaald onder punt 18.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge in het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigendom ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

##### **Artikel 18 - Verdeling van de lasten**

###### ***ALGEMENE VERDEELSLEUTEL***

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Van deze regeling kan worden afgeweken door middel van een afwijkende verdeelsleutel te voorzien door de algemene vergadering.

De administratiekosten worden betaald per eenheid en worden niet verrekend volgens de quotiteiten.

#### *BIJZONDERE VERDEELSLEUTEL*

a) Lasten betreffende de gemeenschappelijke inkomhallen, trap- en traphallen, liften- en liftkokers

De lasten betreffende het onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke inkomhallen, trap en traphallen, lift- en liftkokers, zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars van alle private kavels die er gebruik van maken (dus per inkomhal enkel door de appartementen die aan die inkomhal gekoppeld zijn) met uitzondering van de garages, en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Deze bepaling geldt slechts voor zover de eigenaars (gebruikers) van deze garages geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke gedeelten.

Deze bepaling heeft enkel tot doel een correcte kostenregeling te voorzien indien (bepaalde) garages mochten toebehoren aan andere eigenaars dan deze van de overige private in het gebouw. Het feit dat een eigenaar van een garage tevens de eigenaar is van een appartement in de residentie doet hem op deze basis niet meedelen in de voormelde kosten, gezien hij reeds meedeelt in deze kosten op basis van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen gekoppeld aan zijn appartement.

b) Kosten uitsluitend ten laste van de garages

De kosten van verlichting, het onderhoud, de herstellingen en de vervanging van de gemeenschappelijke oprit en driveway, en in het algemeen alle kosten welke dienstig zijn om het uitsluitend genot en gebruik te verzekeren van de garages, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de garages in verhouding tot hun aandeel in mede-eigendom.

Gezien de garages gehuisvest zijn in twee afzonderlijke gebouwen verder op het perceel zijn alle kosten van onderhoud, herstel en vervanging van deze afzonderlijke gebouwen enkel te verdelen tussen de mede-eigenaars die ervan gebruik hebben en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Dit geldt niet voor de kosten aan de gemeenschappelijke fietsenberging. Deze kosten zijn te verdelen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw, ieder volgens zijn quotiteiten.

#### TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL

##### **Artikel 19 - Werkkapitaal**

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de

gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering. De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeld de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de vergadering gegeven.

#### **Artikel 20 - Reservekapitaal**

Door de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

#### **Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

#### **Artikel 22 - Overdracht van een kavel**

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 19 en 20;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet 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.

Het antwoord, indien door de notaris of diegene die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager gevraagd, wordt aan partijen meegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen vijftien dagen van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaars, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

§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.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen meegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen dertig dagen van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaars, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, en van de gewone lasten vanaf de datum 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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve 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:

a. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende 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.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is niet het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

b. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

§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 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijk lasten**

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve inbrengt niet binnen de twee weken betaalt na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

### TITEL 3 - VERZEKERINGEN

#### **Artikel 24 - Brandverzekering**

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

#### **Artikel 26 - Polissen**

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

### TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN

#### **Artikel 27**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het erop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot het bijeenroepen van een algemene vergadering, die dient te beslissen over de ontbinding van deze vereniging.

#### **HOOFDSTUK 4- VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

##### **TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL**

###### **Artikel 28 - Naam**

De vereniging draagt de naam vereniging van mede-eigenaars van Residentie Pinto met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

###### **Artikel 29 - Duur**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

###### **Artikel 30 - Zetel**

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

###### **Artikel 31 - Doel**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

##### **TITEL 2 - BEHEER VAN DE MEDE-EIGENDOM**

###### **Artikel 32 - Beheersorganen**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan., zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

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

#### **(a) DE ALGEMENE VERGADERING**

##### **Artikel 33 - De algemene vergadering**

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen als hun lasthebber.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

##### **Artikel 34 - Gewone en buitengewone algemene vergadering**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een /vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De jaarvergadering zal telkens bijeenkomen in de eerste vijftien dagen van de maand oktober.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Aldus roept de syndicus een buitengewone algemene vergadering bijeen, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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.

### **Artikel 35 - De Bevoegdheid**

#### § 1 - Algemeen

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen.

#### § 2 - Jaarvergadering

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom, indien tot diens oprichting wordt beslist;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuren van het verslag van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- benoeming van een commissaris van de rekeningen voor nazicht van de beheersrekeningen en de stukken.

### **Artikel 36 - Plaats van de vergaderingen**

De algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangewezen in de oproeping.

### **Artikel 37 - Uitnodigingen**

De uitnodigingen geschieden ten minste vijftien dagen van tevoren bij aangetekend schrijven 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 artikel 33 van huidig reglement.

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

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

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

### **Artikel 38 - De Dagorde**

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom heeft ontvangen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, 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 aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan. Het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn en zich unaniem akkoord verklaren om over deze andere kwesties beslissingen te nemen.

### **Artikel 39 - Vergaderingen**

Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering. is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één ~~bijzitter~~ secretaris; alleen een mede-eigenaar kan verkozen worden tot voorzitter van de vergadering; bij gemis aan kandidaten of ingeval van staking der stemmen, zal tot voorzitter worden aangeduid de ~~een~~ aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

De syndicus kan niet als voorzitter van de vergadering optreden; hij zal de taak van secretaris waarnemen, tenzij de vergadering hier anders over beslist.

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

### **Artikel 40 - Wijze van stemmen**

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

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



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

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

De volmacht moet schriftelijk zijn en vermeldt de naam van de gevolmachtigde.

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.

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.

#### **Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum**

Behoudens strengere bepalingen bij wet, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig, wanneer bij aanvang der vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten 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 dit quorum niet wordt bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering. Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

#### **Artikel 42 - Meerderheden**

##### **§ 1 - Algemeen**

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door de wet.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

## § 2 - Verschillende meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1. bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft toezicht te houden op het door de syndicus gevoerde beheer;
- 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 privaatieve 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 (4/5) van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3. bij eenparigheid van stemmen

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars,

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

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

c) over de ontbinding van de vereniging.

#### **Artikel 43 - 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.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Deze notulen worden daarenboven binnen eenzelfde termijn opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

#### Schriftelijke besluitvorming

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, welke op dezelfde wijze als de notulen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in voormeld register en worden medegedeeld aan de mede-eigenaars.

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

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

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

#### **Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### **(b) DE SYNDICUS**

#### **Artikel 45 - Aanstelling**

Tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars, zal de functie van syndicus uitgeoefend worden door de Heer Dhont Frederik, kantoorhoudende te 9050 Gentbrugge, Voordries 6.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende. De syndicus mag, maar moet niet ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroep makelaars-beheerders.

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar 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 aangegaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar

ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### **Artikel 46 - Vergoeding**

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling door de algemene vergadering.

#### **Artikel 47 - Bevoegdheid**

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode van vijftien dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of hem dit gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde van de kwotiteiten vertegenwoordigen;

2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk wetboek;

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

4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.

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, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen ~~vijftien~~ 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 aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

11. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;

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

13. voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist wordt 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 met ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

19. de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder. De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De syndicus die ontslag wenst te nemen, dient hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met als agendapunten zijn ontslag en de beslissing tot aanstelling van een nieuwe syndicus. Tot op datum dat dit ontslag aangeboden kan worden aan een geldig samengestelde algemene vergadering blijft de syndicus in functie. De algemene vergadering kan het ontslag van de syndicus niet weigeren.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom.

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

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

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

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

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

## **(c) CONTROLE ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM**

### **Artikel 48 - De raad van mede-eigendom**

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van ~~beheer~~ mede-eigendom in te richten.

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 overige bepalingen inzake de samenstelling van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom worden met een drie/vierde meerderheid door de algemene vergadering bepaald. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

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

### **Artikel 48/bis. - De commissaris van de rekeningen:**

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

## **TITEL 3 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT**

### **Artikel 49 - Rechtsvorderingen**

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



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 zal 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 drie vier maanden te rekenen van de datum van de algemene vergadering.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende 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 één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen

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

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is 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 beslissingen 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.

### **Artikel 50 - 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-eigenaar. 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 aan degenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder de volgende voorwaarden:

a) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van een 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 daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een 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.

b) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan

van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief

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

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk 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.

#### TITEL 4 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING

##### **Artikel 51 - Ontbinding**

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw 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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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.

##### **Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s)**

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

##### **Artikel 53 - Bevoegdheid**

De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in artikel 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen.

##### **Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening**

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. Deze akte zal omvatten:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijfjaar 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.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

## **REGLEMENT VAN ORDE**

### **HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN**

#### **Artikel 55 - Algemeen**

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekkelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierde der stemmen.

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

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende , geraadpleegd worden.

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 zijn tevens tegenstelbaar aan één ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór 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 hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan door de kennis die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende

brief is de verlener 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 ontstaan 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.

Een 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 de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

## **HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD**

### **Artikel 56 - Algemeen**

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De werken aan de privaatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van in gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de hoogdringende werken laten uitvoeren betreffende de privaatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

## **HOOFDSTUK 3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN**

### **Artikel 57 - Algemeen**

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden, met uitzondering van de voormelde bepalingen met betrekking tot privaatieven op het gelijkvloers.

2. Het is verboden schotelantennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen.

3. Aan de voorgevel zijn alleen witbeige gevoerde overgordijnen toegelaten.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.

6. In de gang en de tuin, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enzovoort.

7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

9. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- of buitensirene te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

#### **Artikel 58 - Garages en parkings**

- Het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijstroken is in welk geval ook verboden, zelfs voor de eigen garagepoort.

- Werken aan de wagen, aflaten van olie e.d. is aldaar eveneens ten strengste verboden.

- Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met omstoken kruislichten te rijden.

- Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

- Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

- Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

- Alle garage-eigenaars of gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

- Alle garage-eigenaars of gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken e.d. door fietsers, bromfietsers, skateboarders, spelende kinderen enz.

- Het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

- Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.

Nota: De garage-eigenaars of -gebruikers die voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen

Deze opmerkingen gelden tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

## **Artikel 59 - Publiciteit**

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoeken en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze plakkaaten mogen echter niet permanent aangebracht worden.

## **Artikel 60 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio**

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon. De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.- toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde. Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparant sub 2 en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privaatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparant sub 2 en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen in het gebouw of op de grond van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomt de comparant sub 2 van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen. Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan. Enkel deze distributiemaatschappijen hebben

er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdienstbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

#### **Artikel 61 - Huisdieren - gedoogzaamheden**

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijf euro (€5,00) per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering.

Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een gewone meerderheid van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schaden.

#### **Artikel 62 - Moraliteit - stilte - welvoeglijkheid**

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als een "goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, of door de handelingen van de leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers. Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, televisie en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties, en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.



## HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

### **Artikel 63**

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn op beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

## HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN

### **Artikel 64**

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

## DIVERSE SLOTBEPALINGEN

### **Artikel 65 - Principe**

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

### **Artikel 66 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement**

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van

mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

#### **Artikel 67 - Woonstkeuze**

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

#### **Artikel 68 - Vertaling**

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

De syndicus noch de vereniging van mede-eigenaars kan verplicht worden de statuten op hun kosten te laten vertalen.