

**Coördinatie van de statuten overeenkomstig beslissing van de algemene vergadering dd 21 maart 2011 en 15 april 2013, evenals de nieuwe wet op de appartementsmede-eigendom de dato 2 juni 2010 (BS 28 juni 2010)**

**DEEL I : AVANT CORPS**

1/ Het gebouw genaamd Residentie "STEPHANIE", werd opgericht op een perceel grond gelegen te Gent, vijftiende afdeling, sectie F, gekend volgens titels nummers 2589/N, 2589/K, 2597/B, 2590/F en 2585/D, thans gekend ten kadaster perceel nummer 2597/D, op een grondoppervlakte van vierentwintig are negenenzestig centiare (24a 69ca).

2/ Voormeld perceel grond behoorde oorspronkelijk toe:

- Deels aan de NV Soprim om het aangekocht te hebben deels jegens de BVBA Budget Music te Gent ingevolge akte verleden voor notaris Werbrouck op acht en twintig januari negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date zes februari daarna, boek 3809 nummer 4, deels jegens de heer Ireneus Van Hulle, te Oostende ingevolge akte verleden voor notaris Werbrouck in date acht en twintig januari negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date zes februari daarna, boek 3809 nummer 5, deels jegens juffrouw Jeanine Mariette Rosette de Vetter, te Gent ingevolge akte verleden voor notaris Werbrouck in date van heden, en deels jegens de naamloze vennootschap Garage Regniers te Gent ingevolge akte verleden voor notaris Werbrouck in date twintig januari 1992, overgeschreven.

- Deels onder grotere oppervlakte aan de echtgenoten Robert Bekaert-Geerebaert Godelieva, en de heer Antoine Bekaert, ieder voor de onverdeelde helft, om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Guillielmus Neyt-Sprangers Germana, te Gent, blijkens akte verleden voor notaris William Cruyt, notaris te Gent in date vier en twintig augustus negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op twee september daarna, boek 2287 nummer 17.

Op deze grond (na afbraak der bestaande gebouwen) hebben de echtgenoten Robert Bekaert-Geerebaert Godelieva en de heer Antoine Bekaert ingevolge akte verleden voor notaris Werbrouck in date acht augustus negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date vier en twintig september daarna, boek 3911 nummer 32 toelating tot bouwen gegeven met verzaking aan het recht van natrekking ten voordele van de naamloze vennootschap Soprim.

- Deels, voor wat betreft de grond aan de NV General Building Corporation om het aangekocht te hebben jegens 1) de heer Armand Arthur René Desideer De Pauw, te Sint Martens Latem, 2) de heer Gilbert Desiré Eugène Helene De Pauw, te Gent-Sint Denijs Westrem, 3) de heer Christian Alphonse Georges De Pauw, te Gent-Mariakerke en 4) de heer Denis Fernard Angès De Pauw, te Nevele ingevolge akte verleden voor notaris Pierre Moulin te Destelbergen in date één en twintig november negentienhonderd negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date tien december daarna, boek 3770 nummer 2.

Op deze grond (na afbraak bestaande gebouwen) heeft de NV General Building Corporation ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date drie juni negentienhonderd één en negentig en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent in date tien juli daarna, boek 3905 nummer 10 toelating tot bouwen gegeven met verzaking aan het recht van natrekking ten voordele van de naamloze vennootschap Soprim, voornoemd.

3/ De oorspronkelijke basisakte van het gebouw werd verleden voor het ambt van notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk op 30 januari 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 maart daarna, boek 4072, nummer 13.

4/ Deze basisakte werd meermaals gewijzigd, te weten :

- bij akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk op 28 december 1993, overgeschreven als voren op 1 februari daarna, boek 4585, nummer 11,

- bij akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk op 30 juni 1994, overgeschreven als voren op 25 juli daarna, boek 4713, nummer 16,

- bij akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk op 14 april 1995, overgeschreven als voren op 17 mei daarna, boek 4926, nummer 19,

- bij akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk op 3 februari 1998, overgeschreven als voren op 11 maart daarna, boek 5806, nummer 1.

Bij akte verleden voor notaris Stéphane Saey te Deerlijk op heden, over te schrijven, werd overgegaan tot coördinatie van de statuten van de Residentie, bestaande uit de basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde, overeenkomstig de voorgelegde teksten goedgekeurd door de algemene vergadering de dato 21 maart 2011, zoals verder aangepast bij beslissing van de algemene vergadering van 15 april 2013.

4/ De mede-eigenaars, maken deel uit van de vereniging van mede-eigenaars genaamd "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Stéphanie" (Afgekort "VME Residentie Stéphanie") te 9000 Gent, Coupure 840/952.

De zetel van deze vereniging is gevestigd op bovenvermeld adres.

5/ De Vereniging van mede-eigenaars heeft de rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0886.168.046

## **DEEL II : BASISAKTE**

### **HOOFDSTUK I : AARD DER VERPLICHTINGEN**

De verplichtingen die voortvloeien uit deze basisakte zijn van zakelijke aard en belasten de privaatieve delen zelf van het gebouw in welke handen deze ook mogen overgaan.

Deze verplichtingen zijn tegenstelbaar aan elke derde door overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

### **HOOFDSTUK II : BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW**

Het appartementsgebouw bestaat uit:

#### **1. Kelderverdieping**

Veertien dubbele parkeerplaatsen, dragende de nummers:  
P40-45, P41-46, P42-47, P44-48, P49-59, P50-60, P51-61, P52-62, P53-63, P54-64, P55-65, P56-66, P57-67, P58-68

Twee enkele parkeerplaatsen, dragende de nummers:

P39/A en P43

Tweeënnegentig kelders dragende de nummers:

A1, A2, A3, A4,

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8

C1, C2, C3, C4

D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8

E1, E2, E3, E4,

F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8

G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8

H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10

I1, I2, I3, I4

J1, J2, J4, J3, J5, J6,

K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8

L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8

M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12

Achtendertig parkeerplaatsen, dragende de nummers:

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38 en P39/B

Voormelde parkings en kelders omvatten:

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphal - trappen, liftkoker - lift, machines, tellers, gangen, fietsenberging en doorritten.

b/ Privatieve delen:

De eigenlijke parkings (autostandplaatsen) en de kelders met hun deur.

## **2. Gelijkvloers**

Elf kantoorruimten, dragende de nummers:

Langs de kant van de Coupure

Kantoorruimten B, C, D, E, F, G, H

Langs de kant van Contributiestraat

Kantoorruimten I, J, K, L-M

Zeven garageboxen, dragende de nummers:

1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7.

Een en dertig parkeerplaatsen, dragende de nummers:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 en 31.

Voormeld gelijkvloers omvat:

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Inkom, hall, doorgang, traphuis -trappen, liftkokerlift, doorrit parking, circulatieruimte en containers.

b/ Privatieve delen:

- De eigenlijke kantoorruimten met toiletten.

- De eigenlijke parkings (autostandplaatsen) en garageboxen.

## **3. De verdiepingen één tot en met drie**

Ieder verdiep bestaande uit negen appartementen en acht studio's.

Eerste verdiep, dragende de nummers:

Langs de Coupure: A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1

Langs de Contributiestraat: I1, J1a, J1b, K1a, K1b, L1a, L1b, M1a en M1b

Tweede verdiep, dragende de nummers:

Langs de Coupure: A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2, H2

Langs de Contributiestraat: I2, J2a, J2b, K2a, K2b, L2a, L2b, M2a en M2b

Derde verdiep, dragende de nummers:

Langs de Coupure: A3, B3, C3, D3, E3, F3, G3, H3

Langs de Contributiestraat: I3, J3a, J3b, K3a, K3b, L3a, L3b, M3a en M3b

Voormelde verdiepingen omvatten:

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- De appartementen A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1; A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2; A3, B3, C3, D3, E3, F3 en G3 bevatten: living, keuken met terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- De appartementen H1, H2 en H3 bevatten: living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- De appartementen I1, I2 en I3 bevatten: living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en één slaapkamer met terras.

- de studio's bevatten:

#### Eerste verdiep

- De studio's J1a en M1a : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte.

- De studio's J1b, K1a, K1b, L1a, L1b en M1b : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte met terras.

#### Tweede verdiep

- De studio's J2a, M2a : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte.

- De studio's J2b, K2a, K2b, L2a, L2b en M2b : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte met terras.

#### Derde verdiep

- De studio's J3a en M3a, : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte.

- De studio's J3b, K3a, L3a, L3b en M3b : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte met terras.

#### **4. Vierde verdiep**

Tien appartementen, en vier studio's, dragende de nummers:

Langs de Coupure: A4, B4, C4, D4, E4, F4, G4 en H4

Langs de Contributiestraat I4, J4a, J4b, K4a, K4b en het technisch verdiep TV.ML

Voormelde verdieping omvat:

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- De appartementen A4, B4, C4, D4, E4, F4 en G4 bevatten: living, keuken met terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- Het appartement H4 bevat: living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- Het appartement I4 bevat: living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en één slaapkamer met terras.

- Het appartement ML (technisch verdiep) bevat: living, keuken, hall, bergplaats, badkamer met toilet, twee slaapkamers, dakterras langs voor en dakterras langs achter.

- De studio J4a : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte.

- De studio's J4b, K4a en K4b : inkom met vestiaire, badkamer met toilet, keuken en leefruimte met terras.

### **5. Vijfde verdiep**

Bestaande uit tien appartementen, dragende de nummers:

Langs de Coupure: A5, B5, C5, D5, E5, F5, G5, H5

Langs de Contributiestraat: I5 en het technisch verdiep TV.JK,

Voormelde verdieping omvat:

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen, liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- De appartementen A5, B5, C5, D5, E5, F5 en G5 bevatten: living, keuken met terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- Het appartement H5: living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en twee slaapkamers.

- Het appartement I5 bevat: living, keuken, hall, bergplaats, toilet, badkamer en één slaapkamer met terras.

- Het appartement JK (technisch verdiep) bevat: living, keuken, hall, bergplaats, badkamer, toilet, twee slaapkamers, dakterras langs voor en dakterras langs achter.

### **6. Zesde verdiep**

Vier appartementen, dragende de nummers:

TV.ABC, TV.DE, TV.FG, TV.HI

Voormelde verdieping omvat:

a/ Gemeenschappelijke gedeelten:

Traphuis - trappen - liftkoker - lift.

b/ Privatieve delen:

- Het appartement TV.ABC bevat: hall, toilet, berging, keuken, living, één slaapkamer met douchecel, twee slaapkamers, badkamer en terrassen vooraan en achteraan.

- Het appartement TV.DE bevat: living, keuken, hall, toilet, badkamer, drie slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs achter

- Het appartement TV.FG bevat: living, keuken, hall, toilet, badkamer, twee slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs achter

- Het appartement TV.HI bevat: living, keuken, hall, toilet, badkamer, drie slaapkamers, berging, dakterras langs voor en langs zijkant.

De gebruikte nummering geschiedt steeds van rechts naar links, zich plaatsende voor het gebouw kant van de Coupure en kijkende naar het gebouw.

### **HOOFDSTUK III: TOEKENNING VAN DE AANDELEN**

Tabel van de privatieve delen van het complex met aanduiding van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend aan elk van de privatieve delen. Er wordt ten titel van onverdeelde mede-eigendom toegekend:

#### **1. Kelderverdieping:**

- Privatieve kelders:

A1	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
A2	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
A3	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
A4	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
B1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
B2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
B3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
B4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
B5	: twee/tienduizendsten	2/10.000
B6	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
B7	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
B8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
C1	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
C2	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
C3	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
C4	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
D1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
D2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
D3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
D4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
D5	: twee/tienduizendsten	2/10.000
D6	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
D7	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
D8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
E1	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
E2	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
E3	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
E4	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
F1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
F2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
F3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
F4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
F5	: twee/tienduizendsten	2/10.000

F6	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
F7	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
F8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
G1	: twee/tienduizendsten	2/10.000
G2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
G3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
G4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
G5	: drie/tienduizendsten	3/10.000
G6	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
G7	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
G8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H1	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H2	: twaalf/tienduizendsten	12/10.000
H3	: zeventien/tienduizendsten	17/10.000
H4	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H5	: tien/tienduizendsten	10/10.000
H6	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H7	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H9	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
H10	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
I1	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
I2	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
I3	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
I4	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
J1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
J2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
J3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
J4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
J5	: drie/tienduizendsten	3/10.000
J6	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K4	: twee/tienduizendsten	2/10.000
K5	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K6	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K7	: drie/tienduizendsten	3/10.000
K8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
L1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
L2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
L3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
L4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
L5	: drie/tienduizendsten	3/10.000
L6	: drie/tienduizendsten	3/10.000
L7	: drie/tienduizendsten	3/10.000



L8	: drie/tienduizendsten	3/10.000
M1	: drie/tienduizendsten	3/10.000
M2	: drie/tienduizendsten	3/10.000
M3	: drie/tienduizendsten	3/10.000
M4	: drie/tienduizendsten	3/10.000
M5	: vier/tienduizendsten	4/10.000
M6	: vier/tienduizendsten	4/10.000
M7	: vier/tienduizendsten	4/10.000
M8	: zeven/tienduizendsten	7/10.000
M9	: vijf/tienduizendsten	5/10.000
M10	: vier/tienduizendsten	4/10.000
M11	: vier/tienduizendsten	4/10.000
M12	: vier/tienduizendsten	4/10.000

**- Parkeerplaatsen**

P 40-45	: vierendertig/tienduizendsten	34/10.000
P 41-46	: zesentwintig/tienduizendsten	26/10.000
P 42-47	: tweeënveertig/tienduizendsten	42/10.000
P 44-48	: vijfenveertig/tienduizendsten	45/10.000
P 49-59	: drieëndertig/tienduizendsten	33/10.000
P 50-60	: negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 51-61	: negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 52-62	: zesendertig/tienduizendsten	36/10.000
P 53-63	: zesenviertig/tienduizendsten	46/10.000
P 54-64	: negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 55-65	: vijfendertig/tienduizendsten	35/10.000
P 56-66	: zesenviertig/tienduizendsten	46/10.000
P 57-67	: negenentwintig/tienduizendsten	29/10.000
P 58-68	: vijfendertig/tienduizendsten	35/10.000
P 39/A	: achttien/tienduizendsten	18/10.000
P 43	: dertien/tienduizendsten	13/10.000

**- Parkeerplaatsen**

P1	: vijftien/tienduizendsten	15/10.000
P2	: veertien/tienduizendsten	14/10.000
P3	: veertien/tienduizendsten	14/10.000
P4	: veertien/tienduizendsten	14/10.000
P5	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P6	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P7	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P8	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P9	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P10	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P11	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P12	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P13	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P14	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P15	: dertien/tienduizendsten	13/10.000

P17	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P18	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P19	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P20	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P21	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P22	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P23	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P24	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P25	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P26	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P27	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P28	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P29	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P30	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P31	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P32	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P33	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P34	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P35	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P36	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P37	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P38	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
P39/B	: dertien/tienduizendsten	13/10.000

## **2. Gelijkvloers**

### **- Kantoorruimten**

B	: negen en zestig/tienduizendsten	69/10.000
C	: één en zeventig/tienduizendsten	71/10.000
D	: negen en negentig/tienduizendsten	99/10.000
E	: twee en zeventig/tienduizendsten	72/10.000
F	: zes en negentig/tienduizendsten	96/10.000
G	: zes en negentig/tienduizendsten	96/10.000
H	: honderd en drie/ tienduizendsten	103/10.000
I	: drie en zestig/ tienduizendsten	63/10.000
J	: twee en negentig/tienduizendsten	92/10.000
K	: negentig/ tienduizendsten	90/10.000
L-M	: honderddertig/tienduizendsten	130/10.000

### **- Garageboxen**

1	: tweeëntwintig/tienduizendsten	22/10.000
2	: negentien/tienduizendsten	19/10.000
3	: negentien/tienduizendsten	19/10.000
4	: negentien/tienduizendsten	19/10.000
5	: negentien/tienduizendsten	19/10.000
6	: negentien/tienduizendsten	19/10.000
7	: zesentwintig/tienduizendsten	26/10.000

### **- Parkeerplaatsen**

1	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
---	---------------------------	-----------

2	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
3	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
4	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
5	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
6	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
7	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
8	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
9	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
10	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
11	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
12	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
13	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
14	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
15	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
16	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
17	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
18	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
19	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
20	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
21	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
22	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
23	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
24	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
25	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
26	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
27	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
28	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
29	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
30	: dertien/tienduizendsten	13/10.000
31	: dertien/tienduizendsten	13/10.000

### **3. Eerste verdieping**

appartement A1	: éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B1	: negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C1	: negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D1	: achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E1	: negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F1	: negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement G1	: zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H1	: honderd twintig/tienduizendsten	

	120/10.000
appartement I1 : tweeënzeventig/tienduizendsten	
	72/10.000
studio J1a : zeven en veertig/tienduizendsten	
	47/10.000
studio J1b : zeven en veertig/tienduizendsten	
	47/10.000
studio K1a : acht en veertig/tienduizendsten	
	48/10.000
studio K1b : acht en veertig/tienduizendsten	
	48/10.000
studio L1a : acht en veertig/tienduizendsten	
	48/10.000
studio L1b : acht en veertig/tienduizendsten	
	48/10.000
studio M1a : negen en veertig/tienduizendsten	
	49/10.000
studio M1b : negen en veertig/tienduizendsten	
	49/10.000

#### **4. Tweede verdieping**

appartement A2 : éénnegentig/tienduizendsten	
	91/10.000
appartement B2 : negennegentig/tienduizendsten	
	99/10.000
appartement C2 : negennegentig/tienduizendsten	
	99/10.000
appartement D2 : achtennegentig/tienduizendsten	
	98/10.000
appartement E2 : negennegentig/tienduizendsten	
	99/10.000
appartement F2 : negennegentig/tienduizendsten	
	99/10.000
appartement G2 : zevennegentig/tienduizendsten	
	97/10.000
appartement H2 : honderd twintig/tienduizendsten	
	120/10.000
appartement I2 : tweeënzeventig/tienduizendsten	
	72/10.000
studio J2a : zeven en veertig/tienduizendsten	
	47/10.000
studio J2b : zeven en veertig/tienduizendsten	
	47/10.000
studio K2a : acht en veertig/tienduizendsten	
	48/10.000
studio K2b : acht en veertig/tienduizendsten	
	48/10.000

studio L2a : acht en veertig/tienduizendsten 48/10.000  
studio L2b : acht en veertig/tienduizendsten 48/10.000  
studio M2a : negen en veertig/tienduizendsten 49/10.000  
studio M2b : negen en veertig/tienduizendsten 49/10.000

### **5. Derde verdieping**

appartement A3 : éénnegentig/tienduizendsten 91/10.000  
appartement B3 : negenennegentig/tienduizendsten 99/10.000  
appartement C3 : negenennegentig/tienduizendsten 99/10.000  
appartement D3 : achtennegentig/tienduizendsten 98/10.000  
appartement E3 : negenennegentig/tienduizendsten 99/10.000  
appartement F3 : negenennegentig/tienduizendsten 99/10.000  
appartement G3 : zevenennegentig/tienduizendsten 97/10.000  
appartement H3 : honderd twintig/tienduizendsten 120/10.000  
appartement I3 : tweeënzeventig/tienduizendsten 72/10.000  
studio J3a : zeven en veertig/tienduizendsten 47/10.000  
studio J3b : zeven en veertig/tienduizendsten 47/10.000  
studio K3a : acht en veertig/tienduizendsten 48/10.000  
studio K3b : acht en veertig/tienduizendsten 48/10.000  
studio L3a : acht en veertig/tienduizendsten 48/10.000  
studio L3b : acht en veertig/tienduizendsten 48/10.000  
studio M3a : negen en veertig/tienduizendsten 49/10.000  
studio M3b : negen en veertig/tienduizendsten 49/10.000

### **6. Vierde verdieping**

appartement A4 : éénnegentig/tienduizendsten 91/10.000

appartement B4	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C4	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D4	:	achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E4	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F4	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement G4	:	zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H4	:	honderd twintig/tienduizendsten	120/10.000
appartement I4	:	tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000
studio J4a	:	zeven en veertig/tienduizendsten	47/10.000
studio J4b	:	zeven en veertig/tienduizendsten	47/10.000
studio K4a	:	acht en veertig/tienduizendsten	48/10.000
studio K4b	:	acht en veertig/tienduizendsten	48/10.000
appartement TV.ML	:	honderd drieënnegentig/tienduizendsten	193/10.000

### **7. Vijfde verdieping**

appartement A5	:	éénennegentig/tienduizendsten	91/10.000
appartement B5	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement C5	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement D5	:	achtennegentig/tienduizendsten	98/10.000
appartement E5	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement F5	:	negenennegentig/tienduizendsten	99/10.000
appartement G5	:	zevenennegentig/tienduizendsten	97/10.000
appartement H5	:	honderd twintig/tienduizendsten	120/10.000
appartement I5	:	tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000

appartement TV.JK : honderd tweeënnegentig/  
tienduizendsten 192/10.000

### **8. Zesde verdieping**

Appartement TV.ABC : tweehonderd tweeënnegentig/  
tienduizendsten 292/10.000

Appartement TV.DE : tweehonderd en één/tienduizendsten  
201/10.000

appartement TV.FG : tweehonderd en één/tienduizendsten  
201/10.000

appartement TV.HI : tweehonderd en één/tienduizendsten  
201/10.000

Totaal : tienduizend/tienduizendsten 10.000/10.000

### **HOOFDSTUK IV : JURIDISCH STATUUT VAN DE GROND**

Tengevolge van het stellen van het appartementsgebouw Residentie Stephanie, onder het stelsel van de wet op de mede-eigendom, wordt dit gebouw onderverdeeld in private delen en gemeenschappelijke delen.

#### **1. Gemeenschappelijk delen**

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn eigendom van al de eigenaars. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte (gedwongen) onverdeeldheid.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in onverdeelde tienduizendsten die toegekend zijn aan de kavels, overeenkomstig zowel hun nuttige oppervlakte als de vermeende waarde van de privé-delen.

Gemeenschappelijk delen zijn onder meer:

- het bebouwd en het open terrein; de funderingen en de zware muren, de gevel en tussenmuren; het betonnen geraamte van het gebouw; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen.

- de kelderverdieping, met uitsluiting van de privé-kelders en autoboxen.

- de bekleding en de versiering van de gevels.

- de ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen.

- de schoorsteenkapen en -pijpen.

- de gewelven.

- het dak met bedekking.

- het rioolnet, de putten en de afvoerbuizen.

- de water-, gas- en elektriciteitsleidingen tot aan de gemeenschappelijke tellers en meters; de leidingen en de gemeenschappelijke elementen voor radio- en

televisiedistributie; de leidingen voor de staatstelefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie deze leidingen die buiten de kavels gelegen zijn doch die ze bedienen.

- de lokaliteit voor fietsen en kinderwagen.
- de buitendeurluidsprekers, deuropener en bel aan de hoofddeur van het gebouw, althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen.

- de gemeenschappelijke installatie van de centrale verwarming met toebehoren; ketel(s), brander(s), warmwatertoestellen, enz.

- de liften met schacht, kabels, machinerie en dergelijke meer.

- de leiding voor de vuilnisstortkoker; het minutenlicht, hoofdentree, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen; het trappenhuis (met verlichtingsapparatuur); de bekleding, schilder- en pleisterwerk; de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen.

- en in het algemeen, al de delen van het gebouw ten gerieve van al de erven.

## **2. Privatieve delen**

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend voor één eigenaar bestemd zijn.

Privatieve delen zijn onder meer:

a. De elementen waaruit de kavels en hun privaat bijbehoren samengesteld zijn en die er zich binnenin bevinden, zoals:

- vloeren, bekledingen en de elementen waarop ze rusten;

- de muurbekleding, het plafonneerwerk, en de versieringen;

- de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk; de luiken, de vensters- en zonneblinden;

- de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;

- de bekleding van terrassen en balkons;

- de binnendeuren in het algemeen en deze van de kelderverdieping;

- de hang- en legkasten;

- de hout- en ijzerpartijen;

- het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen;



- de apparatuur/parlofoon en deuropener;/ de leidingen dienend voor het uitsluitend gebruik van een kavel (voor zover deze zich binnen de kavel bevinden);

b. De elementen ten gerieve van de kavels of privatieve lokaliteiten buiten dezelve, zoals:

- de toebehoren voor de installatie/parlofoon en deuropener;

- de bel aan de entree deur van de kavels;

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall;

- de naamplaatjes van de bewoners der privé-lokaliteiten.

#### **Gemeenschappelijk element tussen twee kavels:**

De muren die twee kavels of privatieve lokaliteiten scheiden zijn gemeen voor hun eigenaars; voor zover deze muren niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

De beschrijving van de privatieve delen staan beschreven in hoofdstuk III

De aandelen van elk privaat deel in de gemene delen werd beschreven in hoofdstuk IV.

#### **HOOFDSTUK V : VERKOOPSVOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEID**

1. De verplichtingen voortvloeiend uit de aankoop van onverdeelde aandelen in de grond en van gedeelten van het gebouw (zo privatieve als gemeenschappelijke delen) vormen samen één ondeelbaar geheel.

Alle verplichtingen door de kopers onderschreven, zijn hoofdelijke en ondeelbaar zo tussen hen en hun medekopers als tussen deze laatsten en hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. Ieder privaat deel zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bezwaard of bevoordeligd zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdienstbaarheden ten zijnen behoeve te doen gelden, doch alles op zijn kosten en gevaar, maar zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

3. Het bouwen van het gebouwencomplex kan een toestand teweeg brengen, die van aard is, een erfdienstbaarheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars zou hebben toebehoord. Tegenwoordige akte brengt juridische verdeling van de eigendommen teweeg; zo, zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde, van een privaat deel van het gebouwencomplex. Zij vinden hun

oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door de artikels zeshonderd twee en negentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen. Dit is namelijk het geval met:

- de zichtneming, die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;

- de gemeenzaamheid van regenwater- aflopen, riolen, huishoudwater, enz.;

- de doortocht van de leidingen en buizen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, huishoudelijke afval, kokers, enz.);

- en in het algemeen van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheiden privatieve delen, of tussen de delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

4. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief deel zo heersend dan dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten - nodig of nuttig voor de verhuizingen - aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons of terrassen, gevels enzovoort. Dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair van en naar verschillende privatieve delen.

Ieder mede-eigenaar zal dan ook, zonder enige vergoeding, moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden. Hij zal toegang moeten verlenen tot de terrassen en balkons van zijn kavel in voordeel van de personen belast met het aanbrengen of het wegbrengen van kwetsieuze meubelen en mobilair. Dit alles steeds op eigen en gehele verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizing doet uitvoeren.

5. De bouwpromotor alleen heeft het recht op de vergoeding wegens mandelig maken der zijgevels en de muren van de koer.

Zij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van deze muren met uitsluiting van alle andere mede-eigenaars en zij heeft tevens, met uitsluiting van alle andere mede-eigenaars recht op de vergoeding of de afstandsprijs.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat zij aansprakelijk is voor deze muur of dient tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw ervan.

De mede-eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij afstand van de mandelighed.

#### **HOOFDSTUK VI : HET ONROEREND STATUUT**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een algemeen reglement van mede-eigendom alsmede een reglement van orde

opgesteld dat bestemd is om het gebouw, voorwerp van huidige basisakte, te beheersen.

Dit onroerend statuut, is bindend voor de oorspronkelijke eigenaars van de grond en gebouwen; het verbindt eveneens haar opvolgers-kopers ten allen titel.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed; deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers van de bouwpromotor bij middel van de in de plaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben genomen van de basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen hieruit voortvloeiend.

#### **HOOFDSTUK VII : ALLERLEI**

##### **A. Bijzondere bepalingen**

1. In de kantoorruimten mag geen Luna-park, dancing, café, taverne of andere drankuitbating, tenzij restaurant, of bedrijf met ernstige lawaaihinder uitgebraat worden.

2. Alle gordijnen aan de voorkant aangebracht dienen in witte kleur en een harmonieus geheel te vormen volgens de voorschriften van de architect van het gebouw.

#### **DEEL III : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **HOOFDSTUK I : ALGEMENE BEPALINGEN**

Begrip eigenaar, gebruiker, kavel:

a) Eigenaar: bedoeld wordt, hij die de alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in de hierna omschreven residentie met welk privaatief aandeel gepaard gaat: een onverdeeld aandeel in de zaken van de gebouwen die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende eigenaars. Ook genaamd: mede-eigenaars.

b) Gebruiker: bedoeld wordt, hij die niet in hoedanigheid van flateigenaar het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

c) Kavel: bedoeld wordt, ieder bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waarvan een onverdeeld aandeel in de

gemeenschappelijke zaken van het gebouw verbonden is. Ook genaamd "privé-delen, privaat gedeelte.

**Artikel 1: Algemene bepalingen van gedwongen mede-eigendom.**

1. De onverdeelde aandelen worden vermoed gelijk te zijn.

2. De mede-eigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

3. De mede-eigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is.

Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

4. Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten, om geldig te zijn, met medewerking van alle mede-eigenaars geschieden. Evenwel kan een der mede-eigenaars de overige noodzaken deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent.

5. Ieder mede-eigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

6. De verdeling van de gemeenschappelijke zaak is onderworpen aan regels, die bepaald zijn in de titel Erfenissen.

7. Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht.

8. In het geval van punt 7 hiervoor, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

9. Ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van mede-eigendom.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten het voorwerp uitmaken van een authentieke akte.

10. 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.

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

12. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

13. Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

## **Artikel 2: Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.**

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de akte van mede-eigendom en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

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

#### **Artikel 3: De akte van mede-eigendom.**

De akte van mede-eigendom bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Onderstaande voorschriften, alsmede de erfdiensbaarden die er kunnen uit voortvloeien, zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor alle, zowel huidige als toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten in het gebouw.

#### **Artikel 4: Reglement van mede-eigendom.**

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

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

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

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

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

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

#### **Artikel 5: Reglement van orde.**

Het reglement van orde regelt het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw. Het legt duidelijke afspraken en regels vast, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- & investeringswaarde van het gebouw.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

Eens dit reglement van orde aanvaard wordt is dat bindend voor de eigenaars en hun rechthebbenden.

De beschikkingen van het reglement van orde vormen op zichzelf geen zakenrechtelijk statuut. Zij zijn evenmin onderworpen aan de hypothecaire overschrijving. Wel zijn ze vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden van meerderheid hier verder uiteengezet.

Bij afstand of verhuring van een kavel of privaatief deel, is de cedent of verhuurder verplicht, dit reglement door zijn medecontractant te doen naleven.

### **HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN VAN MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

#### **SECTIE 1: RECHTEN EN PLICHTEN IN HET ALGEMEEN**

##### **Artikel 6: Splitsing van het gebouw.**

Het gebouw bestaat uit delen waarvan iedere eigenaar de privaatieve eigendom heeft (privaatieve delen) en delen die de onverdeelde eigendom zijn van al de eigenaars, ieder naar rato van een bepaald aandeel (gemeenschappelijke delen).

Onder privé-delen, privaatieven of "kavels", dienen verstaan zowel de eigenlijke appartementen als de autostandplaatsen en voorraadkelders. En in het algemeen, al de lokaliteiten die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

##### **Artikel 7: Gemeenschappelijke delen.**

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn eigendom van al de eigenaars. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte (gedwongen) onverdeeldheid.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in onverdeelde tienduizendsten die toegekend zijn aan de kavels, overeenkomstig zowel hun nuttige oppervlakte als de vermeende waarde van de privé-delen.

De verdeling van de aandelen onder de verschillende kavels werd vastgesteld in de basisakte van mede-eigendom.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen, dat ongeacht de waardeschommelingen die de kavels in de loop van de jaren mochten ondergaan - namelijk door veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw, of wegens omstandigheden van welke aard ook - de tienduizendsten zoals bepaald in de akte van mede-eigendom slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars en met eenparigheid van stemmen.

#### **Artikel 8: Rechten en plichten op de gemeenschappelijke delen.**

Gemeenschappelijke delen (onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven), zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, tenzij samen met het erf waartoe ze behoren.

Zulks betekent ook, dat de vestiging van een hypotheek, of om het even welk zakelijk recht op een privaatieve lokaliteit, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemeenschappelijke deel bezwaart.

#### **Artikel 9: Werken aan de gemeenschappelijke delen.**

De werken en wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, mede de wijzigingen aan stijl en harmonie, kortom, aan het esthetisch uitzicht van het gebouw, mogen slechts worden uitgevoerd via een beslissing van de algemene vergadering en bij een drie/vierde meerderheid.

De veranderingswerken geschieden onder toezicht van de architect van het gebouw of, bij ontstentenis, door een architect aangeduid door de raad van mede-eigendom, op voorstel van de syndicus.



#### **Artikel 10: Privatieve delen.**

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend voor één eigenaar bestemd zijn.

#### **Artikel 11: Rechten en plichten op de privatieve delen.**

##### 1. Beginsel:

Ieder eigenaar heeft het recht op de onbelemmerde schikking en het volle genot van zijn kavel; dit, binnen de door de wet en het huidig reglement gestelde perken.

##### 2. Interne verdeling van de kavels:

Ieder eigenaar is vrij, op eigen kosten, de interne verdeling van zijn kavel te wijzigen. Dit geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken voor, zowel de gemeenschappelijke- als de privé-delen van de overige mede-eigenaars.

De aansprakelijkheid van de eigenaar die wijzigingen aanbrengt, geldt namelijk ingeval van het openmaken van scheidingsmuren en/of vloeren.

Voor de uitvoering van zulk danige werken, is toestemming vereist van de syndicus die hierover verslag zal doen aan de algemene vergadering.

Genoemde werken - en alles wat er bij hoort - geschieden op kosten van de betrokken eigenaar en onder toezicht van de architect van het gebouw. Het ereloon van de architect is eveneens voor rekening van de eigenaar die de werken heeft bevolen.

Voorts, zal de eigenaar die veranderingen beveelt, beroep dienen te doen op te goeder naam en faam bekende aannemers; - vooral waar het metsel- en loodgieterswerken betreft, of werken aan schoorstenen en centrale verwarming.

Het is formeel verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarvoor ze niet berekend werden.

Het is de mede-eigenaars eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen; - behoudens onder de voorwaarden vermeld in 'artikel 9': werken aan gemeenschappelijke delen'.

##### 3. Onderverdeling van een kavel - Samenvoeging:

Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels in delen te splitsen en een deel - zelfs aan een medegerechtigde - af te staan.

Samenvoeging van twee of meer kavels op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan eenzelfde eigenaar, is evenwel toegelaten op voorwaarde dat de aangewende middelen noch de duurzaamheid, noch de

bestemming van de gemeenschappelijke delen in het gedrang brengen. Een en ander dient te gebeuren onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar.

4. Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen:

Het is de eigenaars niet toegelaten enige verandering te brengen aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van de openbare weg of vanuit een gemeenschappelijke ruimte. Bedoeld worden: wijzigingen aan de vensterramen, de beglaasde deuren, de rolluiken en de bordesdeuren die toegang geven tot de kavels via gemeenschappelijke gangen en overlopen, aan de balkons en de borstweringen. Deze opmerking geldt ook voor de schilderwerken: kleur en dergelijke.

5. Werken aan de privé-delen:

De eigenaars zijn niet bevoegd aan hun kavel of toebehoren, kortom aan privé-delen, werken uit te voeren die de duurzaamheid en/of het esthetisch uitzicht van het gebouw betreffen, zonder voorafgaandelijke verwittiging en kennisgeving van de desbetreffende plannen aan de syndicus, laatstgenoemde zal hierover verslag doen aan de architect en diens advies inwinnen.

De algemene vergadering of de raad van mede-eigendom kan eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw. De betrokken eigenaar zal dan het ereloon van de architect moeten voldoen. Hij is tevens aansprakelijk voor de schade die de gemeenschap zou mogen ondervinden door de uitvoering van deze werken.

Werken mogen in geen geval worden uitgevoerd vóór het advies van de architect.

Mocht laatstgenoemde in gebreke blijven, dan moet minstens dertig dagen gewacht met de uitvoering van de werken, te rekenen vanaf de dag waarop de plannen voorgelegd werden aan de syndicus.

Anderzijds, ingeval van nalatigheid van de mede-eigenaars om noodzakelijke werken aan hun kavel uit te voeren, waardoor schade zou kunnen veroorzaakt worden aan de andere kavels of aan gemeenschappelijke delen, is de syndicus bevoegd, ambtshalve en op kosten van de nalatige(n) de nodige herstellingen in de privé-delen te laten uitvoeren.

6. Wijzigingen aan stijl en harmonie van het gebouw:

Niets mag worden gewijzigd aan de stijl of de harmonie van het gebouw zonder de goedkeuring van de algemene vergadering en bij een drie/vierde meerderheid.

7. Vrije toegang tot de privaatieve delen:

Met het oog op het algemeen toezicht van het gebouw, wordt door onderhavig document vrije toegang verleend aan de syndicus tot de al dan niet bewoonde privé-lokaliteiten.

Hiervan mag echter alleen gebruik gemaakt worden in geval van nood (en met de vereiste tact en hoffelijkheid en voor zover de bewoners vooraf niet te bereiken waren).

Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van het gebouw, ingeval van nodig uit te voeren werken.

8. Luiken en zonneblinden:

Blinden en andere beschermingsmiddelen aan de ramen zijn toegelaten (zoals luifels bijvoorbeeld). Model en kleur dienen evenwel door de algemene vergadering goedgekeurd. Voorts, zijn de overgordijnen aan de ramen op voorgevel verplicht wit of met wit gevoerd. Dit, met het oog op het harmonisch uitzicht van het gebouw.

## **SECTIE 2: RECHTEN EN PLICHTEN T.G.V. BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

Deze sectie bevat alleen de beslissingen van de algemene vergadering die niet voorkomen in de artikels vóór en na deze sectie.

### **Artikel 12: Stallen van fietsen op de voorziene fietsstalplaatsen.**

De eigenaars van een kavel die zelf een fiets wensen te stallen of toelaten dat hun huurders een fiets mogen stallen, op de voorziene fietsstalplaatsen in de residentie, dienen een jaarlijkse tussenkomst in de kosten te betalen ten bedrage van 50,00 EUR (jaarlijks geïndexeerd, ondeelbaar per kalenderjaar, en op voorhand te betalen door de eigenaar van de kavel).

Een eigenaar die een fiets wenst te stallen dient een aanvraag te richten aan de syndicus.

Een huurder die een fiets wenst te stallen dient toestemming te vragen aan de eigenaar, indien de eigenaar akkoord gaat richt de eigenaar een aanvraag aan de syndicus.

Niemand heeft voorrang om een plaats in te nemen: plaatsen worden ingevuld tot ze volzet zijn.

Niet geregistreeerde en niet geïdentificeerde fietsen op de fietsstalplaatsen zullen beschouwd worden als sluikstort en zullen zonder voorafgaande verwittiging verwijderd worden door de syndicus.

Fietsen op gemeenschappelijke delen zullen beschouwd worden als sluikstort en zullen zonder voorafgaande verwittiging verwijderd worden door de syndicus.

Volgende preciseringen worden gegeven:

- het stallen van de fiets op eigen autoparkeerplaats is toegestaan
- indien men van fiets verandert, dient bij de syndicus een nieuw identificatie-etiket te worden aangevraagd. De fiets dient dan gestald te worden op dezelfde plaats van de vorige.

**Artikel 13: Stallen van fietsen op garageplaatsen.**

De eigenaars van een kavel die zelf een fiets wensen te stallen of toelaten dat hun huurders een fiets mogen stallen op hun garageplaats, moeten dit kenbaar maken aan de syndicus:

- Een eigenaar die zijn fiets wenst te stallen in zijn garage dient dit schriftelijk kenbaar te maken aan de syndicus.

- Een huurder die een fiets wenst te stallen op een garageplaats dient schriftelijk toestemming te vragen aan de eigenaar, indien de eigenaar akkoord gaat dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de syndicus.

De fietsen zullen geïdentificeerd worden.

Niet geregistreeerde en niet geïdentificeerde fietsen op garageplaatsen zullen beschouwd worden als sluikstort.

Voor de veiligheid van mens en auto moeten de fietsen op garageplaatsen gestald worden tegen een muur of tegen een pilaar (zonder uit te steken in de naastliggende garageplaats) of indien er geen auto geparkeerd is in de garage te midden van de garageplaats in de dwarsrichting van de garageplaats.

**Artikel 14: Schilderwerk van gevels, buitenramen en buitendeuren.**

1. Het schilderwerk van de gevels wordt telkens als één geheel uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. De werken worden toegewezen door de algemene vergadering.

De kosten worden verdeeld volgens sleutel 5: per aandeel over de som van de aandelen van appartementen + studio's + burelen (zonder garages, parkings, standplaatsen, kelders :7.973/7.973).

2.a) Om het waardebehoud van de residentie te waarborgen wordt alle buitenschilderwerk van appartementen, burelen, studio's, enz. met betrekking tot ramen, leuning, rolluiken, en andere, minstens om de drie jaar uitgevoerd als één geheel, principieel door een gespecialiseerde firma.

De werken worden door de algemene vergadering toegewezen aan een gespecialiseerde firma.

2.b) De kosten voor deze werken worden bepaald door de gespecialiseerde schildersfirma, op basis van de werkelijk gemaakte kosten per appartement, bureel, of studio.

Zij worden gefactureerd aan de respectievelijke eigenaars van de betrokken appartementen, burelen of studio's.

2.c) Ieder eigenaar kan echter het schilderen zelf uitvoeren (of doen uitvoeren) van zijn appartement, burelen en studio's

- mits het gebruik van de juiste verfproducten zoals bepaald

- en mits de werken volgens de regels van de kunst uit te voeren

- en dit vóór 01 juli van het betrokken jaar.

Hiertoe moet de eigenaar dit schriftelijk tijdig aanvragen (brief of email) aan de syndicus.

2.d) De appartementen, burelen en studio's die blijkens de gespecialiseerde firma niet geschilderd zijn vóór 01 juli van het betrokken jaar, of niet met de juiste verfproducten geschilderd zijn, of niet geschilderd werden volgens de regels van de kunst, zullen zonder uitstel, en zonder dat men er zich kan tegen verzetten uitgevoerd worden door de gespecialiseerde firma.

De eigenaars, huurders dienen toegang te verlenen tot hun appartement om te kunnen vaststellen indien er noodzaak is voor schilderen en om naderhand de werken te kunnen uitvoeren indien de noodzaak zich voordoet.

2.e) De eerstvolgende schilderbeurt van appartementen, burelen, studio's, enzovoorts met betrekking tot ramen, leuning, rolluiken, en andere wordt als één geheel uitgevoerd in 2013.

#### **Artikel 15: Bijkomende sleutel of afstandsbediening voor de garagepoorten.**

a. Alleen eigenaars van een pand (appartement, garage, ...) kunnen sleutels en afstandsbedieningen voor de garagepoorten aanvragen en verkrijgen bij de syndicus. De prijs bedraagt 150,00 EUR (geïndexeerd).

b. Een bewoner kan in principe alleen een sleutel of afstandsbediening van de garagepoort ontvangen indien hij beschikt over een garageplaats (bovengronds of ondergronds).

Men kan zich steeds toegang verschaffen tot de garage (voor fietsstalling) via het zijdeurtje naast de garagepoort. De te gebruiken sleutel voor dit zijpoortje is dezelfde als deze voor de toegangsdeur tot zijn trapzaal.

c. Van elke eigenaar die een (bijkomende) sleutel aanvraagt dient een lijst bijgehouden te worden (met hun toegangscode in geval van een afstandsbediening) door de syndicus.

d. Het cijferklavier mag alleen gebruikt worden door aangewezen personen. De cijfercode wordt regelmatig gewijzigd voor de veiligheid.

**Artikel 16: Naamplaatjes van brievenbussen en bellen.**

Naamplaatjes van brievenbussen en bellen moeten verplichtend gelijkvormig zijn.

Voor het vervangen en herstellen van brievenbussen geldt verdeelsleutel 4 (= per trapzaal) zoals bepaald in het artikel 45 van het reglement van mede-eigendom.

**Artikel 16 bis : Verhuisvergoedingen**

Bij elke inkomende verhuis zal een bedrag van € 50,00 (geïndexeerd) aangerekend worden aan de eigenaar van de kavel waar de verhuis zich voordoet (om onder meer de veroorzaakte schade aan de gemeenschappelijke delen- bijvoorbeeld aan de lift- te herstellen en het supplementair opkuiswerk uit te voeren).

**HOOFDSTUK III : BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP**

**SECTIE 1: ALGEMENE VERGADERING**

**Artikel 17: Samenstelling van de algemene vergadering.**

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

De algemene vergadering is slechts dan geldig samengesteld wanneer al de eigenaars conform de wet samengeroepen werden.

De syndicus woont, consultatief, de vergaderingen bij. Hij heeft dus een raadgevende doch geen beslissende stem.

De algemene vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen, al de mede-eigenaars betreffende de punten die op de agenda werden geplaatst en zulks, ongeacht het feit dat genoemde mede-eigenaars zich al dan niet lieten vertegenwoordigen.

**Artikel 18: Machten van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering beslist soeverein over de belangen van de mede-eigenaars. Mits ze geldig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor al de eigenaars; inclusief de afwezigen, blanco stemmers en de tegenstemmers. Deze beraadslaagt onder meer over de benoeming van de syndicus, de administratierekeningen en de te verlenen décharge aan de syndicus, ook over de geraamde uitgaven, de herstellings- en/of verfraaiingswerken en dergelijke.

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

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar of, indien er een raad van mede-eigendom bestaat, door de voorzitter van die raad.

#### **Artikel 19: Bijeenroeping algemene vergadering.**

1. De syndicus houdt jaarlijks een (statutaire) algemene vergadering te Gent in de periode tussen het begin van de tweede week van de maand maart en vijftien dagen daarna, bij voorkeur, van jaar tot jaar, steeds op dezelfde dag en hetzelfde uur.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt door de syndicus ten minste drie weken vóór de datum van de vergadering samengeropen.

De uitnodiging vermeldt de agenda van de vergadering.

De boekhouding dient veertig dagen vóór de statutaire algemene vergadering volledig gereed te zijn voor nazicht door de raad van mede-eigendom en de commissaris.

Het verslag van de statutaire algemene vergadering dient ten laatste dertig dagen na de algemene vergadering toe te komen bij de eigenaars van de residentie.

2. De syndicus kan ook een algemene vergadering houden telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigenaars, een beslissing moet worden genomen.

3. De syndicus houdt ook 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 kan ook uitgaan van de raad van mede-eigendom of van de voorzitter van de raad van mede-eigendom.

In elk geval moet het verzoek gericht worden bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus, 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.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekend adres, worden geacht geldig te zijn.

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

#### **Artikel 20: Werking van de algemene vergadering.**

1. De algemene vergadering beraadslaat alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaat de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of



vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en waarvoor : algemeen of specifiek (betreft het een algemene volmacht of slechts een volmacht met betrekking tot bepaalde, specifieke vermelde punten van de agenda) en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

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

De volmachten worden gevoegd bij de notulen van de vergadering.

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

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

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

6. 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 aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

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

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

#### **Artikel 21: Agenda van de algemene vergadering.**

De agenda wordt opgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

Ieder mede-eigenaar heeft het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven. Hij dient dit schriftelijk en bijtijds te melden aan de syndicus.

De agendapunten dienen duidelijk geformuleerd:

- als er wijzigingen, schrappingen of aanvullingen doorgevoerd worden aan het 'algemeen reglement van mede-eigendom' dan moet een duidelijke en volledige formulering opgenomen worden op de agenda van de algemene vergadering en precies vermelden over welk artikel het gaat,

- elk agendapunt vermeldt het vereiste quorum om geldig te kunnen beslissen.

Onder het punt "varia" mogen alleen kwesties van ondergeschikt belang voorkomen.

Indien de agenda een punt vermeldt waarover de vergadering met een versterkte meerderheid dient te beslissen, dit is met een groter aantal stemmen dan de volstreekte meerderheid, dan zal dit punt speciaal vermeld worden in de bijeenroepingsbrief.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten vermeld in de agenda.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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 daarop volgende algemene vergadering geplaatst.

**Artikel 22: Voorzitterschap van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering kiest haar voorzitter. Er wordt gekozen bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een welbepaalde duur, maximum drie achtereenvolgende jaren. Zijn mandaat is echter hernieuwbaar.

De vergadering is er steeds toe gemachtigd het mandaat van de voorzitter te herroepen indien daartoe redenen aanwezig zijn.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten en geleid door de voorzitter tenzij hij een ander mede-eigenaar hiermee belast.

**Artikel 23: Aanwezigheidslijst.**

Voor de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, de aanwezigheidslijst. Deze lijst vermeldt het aantal tienduizendsten van ieder mede-eigenaar in de gemeenschap. De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de algemene vergadering en door de syndicus.

**Artikel 24: Stemming op de algemene vergadering.**

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

2. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid (= groter dan helft van

het aantal stemmen = eenvoudige meerderheid van stemmen), van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

3. De algemene vergadering beslist echter:

3.1. bij meerderheid van drie vierden 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 oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;

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

3.2. bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval 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.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

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

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.

De beraadslagingen dienen notarieel ingeschreven voor zover zij betrekking hebben op een wijziging van onderhavig reglement en hiermee kwesties van zakenrecht gemoeid zijn, zoals: wijzigingen aan de aandelen van de gemene delen. De beraadslagingen waarvan sprake zijn mede onderworpen aan de hypothecaire inschrijving.

## **SECTIE 2: DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

### **Artikel 25: De raad van mede-eigendom.**

1. In elk gebouw of groep van gebouwen omfattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. 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.

De raad van mede-eigendom kan advies verstrekken in alle aangelegenheden die behoren tot het takenpakket van de syndicus, evenals in alle aspecten van het beheer van het appartementsgebouw.

2. Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of

delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

3. De raad van mede-eigendom is samengesteld uit een voorzitter en twee à drie bijzitters.

Zij worden verkozen door de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierde van de stemmen. De syndicus kan slechts op uitnodiging van de raad van mede-eigendom en enkel met consultatieve stem aan de vergadering deelnemen.

De raadsleden worden verkozen voor een periode van drie jaar. Hun mandaat is onderworpen aan de wettelijke bepalingen betreffende lastgeving, zodat hun mandaat steeds ad nutum kan beëindigd worden.

Zij zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout of bedrog.

4. De leden van de raad van mede-eigendom vormen een college. Zij kunnen slechts geldig beraadslagen ingeval van aanwezigheid van de voorzitter en minstens twee bijzitters.

Beslist wordt bij gewone meerderheid van stemmen. Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

5. De duur van het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom is dezelfde als voor de voorzitter. De leden van de raad van mede-eigendom zijn uittredend op het ogenblik dat ze opgehouden hebben eigenaars te zijn.

### **SECTIE 3: DE SYNDICUS**

#### **Artikel 26: Principe.**

De algemene vergadering van mede-eigenaars benoemt een syndicus, belast met het algemeen beheer van en het toezicht op het gebouw. De syndicus staat tevens in voor de uitvoering van eventuele herstellingen aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De syndicus zal een deskundige zijn en zich inschrijven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen overeenkomstig de wettelijk voorziene procedure.

#### **Artikel 27: Aanstelling van de syndicus.**

1. De kandidaat-syndicus wordt voorgedragen door de raad van mede-eigendom of door andere mede-eigenaars. De kandidatuur wordt voor beslissing voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid. Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uittredende syndicus, zonder verwijl en

schriftelijk, de vrederechter van het bevoegd kanton verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden.

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

Het mandaat van de syndicus, is een onbeperkt aantal jaren hernieuwbaar.

2. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan, en dit zonder schadevergoeding te moeten betalen, op voorwaarde dat de meerderheid plus één hierover beslist heeft. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Eventuele schadeclausules dienen contractueel vastgelegd te worden of beslist te worden op de algemene vergadering met een gewone meerderheid.

De uittredende syndicus zal alle stukken, documenten en bescheiden die betrekking hebben op het beheer van het gebouw, aan zijn opvolger overmaken en behulpzaam zijn indien zich onduidelijkheden voordoen.

Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende syndicus aan de eigenaars bekend gemaakt.

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

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

5. Wenst de syndicus ontslag te nemen, dan moet hij hiervan schriftelijk mededeling doen aan de algemene vergadering en een opzeggingstermijn van zes maanden respecteren tenzij de algemene vergadering akkoord gaat met een kortere termijn.

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

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

7. 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-eigendom gevestigd is.

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

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

8. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

9. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

#### **Artikel 28: Taak van de syndicus.**

De syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. In deze hoedanigheid verzekert hij het beheer van het gebouw en neemt alle terzake dienende initiatieven.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten.

De syndicus staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemeenschappelijke zaken en delen van het gebouw.

Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen de "lopende zaken".

De syndicus zorgt voor de inningen en betalingen die de gemeenschap aanbelangen. Hij houdt hiervan boek en geeft verantwoording aan de algemene vergadering. De syndicus is ertoe gemachtigd een bankrekening te openen op naam van de mede-eigenaars. Hij beschikt over de nodige handtekening om gelden te storten of te benemen.



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

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

2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, §3;

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

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

5. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient het 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;

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

8. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt op een goed zichtbare plaats aangeplakt 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 aangegeven 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 wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via internetsite.

Volgende elementen moeten op de internetsite van de syndicus geraadpleegd kunnen worden:

basisakte; reglement van mede-eigendom; reglement van orde; contracten; gerechtelijke procedures; globale afrekening; keuringsverslagen; plannen; verslagen algemene vergadering.

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

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

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

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

16. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van

de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel;

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. eigenmachtig dringende herstellingen uit te voeren en zich tevens - in opdracht van de raad van mede-eigendom - te belasten met de uitvoering van niet dringende, doch volstrekt nodige reparaties en, in het algemeen, van alle werken die door de algemene vergadering bevolen worden;

20. het bedrag van de gemeenschappelijke lasten te verdelen onder de mede-eigenaars, zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom. Hij legt aan ieder mede-eigenaar minimaal eenmaal per jaar zijn persoonlijke rekening voor en terzelfdertijd eveneens de globale rekening van het ganse gebouw. Deze rekeningen moeten voldoende gedetailleerd zijn en minimaal per kostenplaats uitgesplitst worden;

21. te waken over de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudscontracten: lift, dakventilatoren, brandalarm, centrale verwarming en dergelijke;

22. de syndicus laat bij belangrijke leveringen, belangrijke werken, en contracten, offertes opmaken door minstens twee leveranciers, aannemers of dienstverleners en legt deze voor aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist aan wie de opdracht toegewezen wordt. Elke uit te voeren opdracht, taak of werk maakt het voorwerp uit van schriftelijke bestelling.

Elke rechtstreekse of onrechtstreekse band tussen de syndicus en de leveranciers wordt voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de algemene vergadering, behoudens hoogdringendheid. In dit laatste geval zal de algemene vergadering hiervan later worden geïnformeerd.

De syndicus zal slechts aannemingen toevertrouwen mits een forfaitaire prijs.

Werken in regie (= werken tot het terug in staat van werking stellen, minstens voorlopig) gelden enkel voor depannages. De depannage wordt gevolgd door de herstelling (= definitieve correctieve interventie). Voor de herstelling of definitieve correctieve interventie moet een forfaitaire prijs bepaald worden door de aannemer;

23. om de syndicus toe te laten de courante uitgaven van het gebouw te voldoen, is ieder eigenaar verplicht bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na erom verzocht te zijn geworden door de syndicus, een provisie te storten waarvan het bedrag door de syndicus berekend wordt op grond van de geraamde uitgaven en naar rato van het aantal tienduizendsten van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen. Daarenboven kunnen buitengewone opvragingen van provisie plaatshebben, bijvoorbeeld voor de uitvoering van belangrijke schilder- en andere werken.

24. de notulen van de algemene vergadering alsmede van de vergaderingen van de raad van mede-eigendom te bewaren. Hij mag eensluidende uittreksels en/of afschriften ervan afleveren aan de mede-eigenaars of aan officiële instanties, die erom verzoeken;

25. de mede-eigenaars inzage te geven van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze documenten uit handen te geven. Verantwoording geschiedt tijdens de jaarlijkse statutaire vergadering;

26. verslag uit te brengen over de geschillen met derden of met de openbare diensten, wanneer het de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreft.

De uitslag van zijn voorlopige onderzoeken maakt hij kenbaar voor beslissing aan de algemene vergadering. In spoedgevallen mag de syndicus alle conservatoire handelingen stellen.

Voorts handelt de syndicus op eigen initiatief inzake de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water- en elektriciteitsmaatschappijen, de openbare diensten, enz. Hij brengt evenwel verslag uit op de algemene vergadering, telkens wanneer bepaalde maatregelen

belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben.

Verder handelt de syndicus binnen de perken van het mandaat hem door de mede-eigenaars toevertrouwd;

27. de syndicus voert de beslissingen uit van de algemene vergadering. Zo nodig zal hij de nalatige, de in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van zijn (hun) verplichtingen dwingen. Zulks kan namelijk het geval zijn wanneer een eigenaar weigert de door de syndicus opgevraagde provisie te storten.

Overeengekomen wordt dat dan de in gebreke blijvende(n) van rechtswege doch na één aanmaning per aangetekende brief, vijftig euro (geïndexeerd) onkostenvergoeding dienen te betalen, ongeacht de latere vereffening van de gevorderde sommen. Dit bedrag zal in een "reservefonds" gestort worden;

28. voor de ganse duur van zijn mandaat is de syndicus contractueel gemachtigd de mede-eigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten niet betaalt en dit, uiterlijk binnen de dertig dagen na erom verzocht te zijn geworden via een aangetekende brief.

De door de nalatige eigenaar verschuldigde bedragen zullen van rechtswege na 1 (één) aanmaning een nalatigheidinterest opbrengen, gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met 4%.

Zulks onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling.

29. alvorens gerechtelijke vervolging in te stellen zal de syndicus hiertoe de toestemming vragen aan de raad van mede-eigendom. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen, noch jegens derden, noch jegens de rechtbank;

30. Al de tijd dat een mede-eigenaar in gebreke blijft met de vereffening van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, rust op de andere mede-eigenaars de verplichting in te staan voor de wanbetaler en dit, naar rato van hun aandeel in de gemeenschap. Indien de kavel van de nalatige eigenaar echter verhuurd is, mag de syndicus van rechtswege en op last van de mede-eigenaars, huurdelegatie toepassen zodat de huurder verplicht wordt de huur rechtstreeks te betalen aan de VME tot de achterstallige bedragen betaald zijn. Het zou inderdaad onbillijk zijn dat de verhuurder huurgelden zou innen terwijl hij weigert zijn aandeel te betalen in de uitgaven van de gemeenschap. De huurder kan zich tegen deze regeling

niet verzetten en hij zal geldig ontlast zijn jegens zijn verhuurder van alle door de syndicus ontvangen bedragen.

31. de syndicus is de eerste in rang aan wie geschillen tussen mede-eigenaars dienen voorgelegd. De meeste gereede partij bezorgt de syndicus een bondig schriftelijk verslag over de zaak en verzoekt hem een verzoeningsvergadering samen te roepen. Hierna brengt de syndicus zo spoedig mogelijk advies uit;

32. de syndicus vertegenwoordigt de gemeenschap van eigenaars zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de diverse openbare diensten - jegens de eigenlijke mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als aanleggers, hetzij als verweerders. Te dien einde, wordt door ieder eigenaar, via zijn toetreding tot het reglement van mede-eigendom, onherroepelijk mandaat verleend aan de syndicus;

33. alle stedelijke, politionele - en de door de openbare instanties in het algemeen opgelegde - voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig aanbelangen, worden door de syndicus stipt nageleefd;

34. de raad van mede-eigendom krijgt inzage in de rekeningen en de volledige residentie-boekhouding wanneer zij erom verzoeken.

#### **Artikel 29: Reservekapitaal en (basis)werkkapitaal.**

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een (basis)werkkapitaal geplaatst op een aparte bankrekening waarover alleen de syndicus handtekeningbevoegdheid heeft.

Onder 'basiswerkkapitaal' wordt verstaan de geldsom die door een mede-eigenaar eenmalig wordt gestort om een werkkapitaal samen te stellen. Dit bedrag wordt afgeleid uit de begroting, in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschap, om de kosten van een vooraf bepaalde periode te dekken. Dit basiswerkkapitaal wordt integraal terugbetaald bij het verkopen van het appartement.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de geldmiddelen, die door de mede-eigenaars aan de syndicus beschikbaar gesteld wordt, opdat hij het hoofd zou kunnen bieden aan de financiële verplichtingen van de gemeenschap. Hiertoe stort de mede-eigenaar periodiek, om de drie maanden, een geldsom (voorschot) = voorschotsopvraging.

Jaarlijks worden deze voorschotten verrekend op de afrekeningen. De grootte van de driemaandelijke opvragingen voor een mede-eigenaar worden bepaald als volgt : het aantal aandelen van de mede-eigenaar vermenigvuldigd met een kwart van de begrootte kosten van het volgende jaar en gedeeld door het totaal aantal aandelen van de

gemeenschap. Bij een tekort aan werkkapitaal kan een bijkomende voorschotsopvraging gedaan worden.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals investeringskosten, de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, het reinigen van gevels, het herstellen van dekstenen van bloembakken, schilderen traphallen, enz.

Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering werden goedgekeurd.

Het reservekapitaal (reservefonds) wordt op een aparte investeringsrekening geplaatst.

De inbreng van een eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars (zelfs al verkoopt hij zijn eigendom).

De syndicus heeft een gedeelde handtekening op het reservekapitaal. Elke uitgave moet meeondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom of bij ontstentenis door de commissaris.

De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging.

#### **Artikel 30: Machten van de syndicus.**

Mits binnen de perken te blijven van zijn mandaat, verbindt de syndicus rechtsgeldig de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 31: Aansprakelijkheid.**

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

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

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

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

#### **Artikel 32: Honorarium van de syndicus.**

Het honorarium van de syndicus wordt vastgelegd in een contract tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars. Een contract dat alleen maar verwijst naar andere (model)contracten om het honorarium vast te leggen is niet geldig. Het contract moet duidelijk het honorarium en eventuele andere kosten geldelijk vermelden.

Het in het contract vermelde honorarium moet alle kosten dekken, welke dan ook, dus inclusief de administratie, kantoorbenodigdheden, verplaatsingskosten, enz., tenzij expliciet anders vermeld. Eventuele bijzondere opdrachten dienen expliciet in het contract vermeld te worden met bijhorende kosten. Andere kosten kunnen niet in rekening gebracht worden.

Dit bedrag kan jaarlijks aangepast worden door een beslissing van de algemene vergadering, mits het op de agenda van de algemene vergadering staat en voldoende gemotiveerd wordt.

Extra facturatie [m.b.t. administratieve kosten en extra (honorarium) prestaties] buiten datgene wat contractueel overeengekomen werd kan alleen maar gebeuren mits een voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering. (beslissing algemene vergadering op woensdag 14 maart 2007).

Volgende prestaties zijn ondermeer (dus niet beperkend) begrepen in de bovenvermelde vergoeding tenzij expliciet anders vermeld:

Alle verrichtingen verband houdend met het administratief, financieel en technisch beheer inzake de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze moeten volbracht worden als een goede huisvader en volgens:

- de bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom (inclusief de aanpassingen inzake beslissingen van de algemene vergadering),
- de wetten, decreten, reglementen e.d. van overheidswege getroffen en die de mede-eigendom aanbelangen.

Hij moet de raad van mede-eigendom en de algemene vergadering informeren over alle wettelijke verplichtingen, ondermeer betreffende liften, brand, veiligheid, enz.

#### **SECTIE 4: DE COMMISSARIS DER REKENINGEN**

**Artikel 33: Benoeming van de commissaris der rekeningen.**

De commissaris der rekeningen wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering met een gewone meerderheid.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn maar ook een externe deskundige. In ieder geval moet hij deskundig zijn.

**Artikel 34: Taak van de commissaris der rekeningen.**



De commissaris is belast met de controle van de financiële toestand van de vereniging van mede-eigendom; met het nazicht van de rekeningen en de boekhouding; met de regelmatigheid van de inschrijvingen in de diverse dagboeken.

Hij controleert indien er een dubbele boekhouding wordt gehouden door de syndicus.

Hij controleert indien de voortschrijdende tabel van de kosten correct wordt bijgehouden.

De commissaris maakt jaarlijks een eindverslag op over zijn bevindingen, opmerkingen en suggesties betreffende hierboven vermelde items. Hij rapporteert ook vastgestelde fouten naar de raad van mede-eigendom die dit dan met de syndicus verder afhandelt.

#### **SECTIE 5: DE ARCHITECT VAN HET GEBOUW**

##### **Artikel 35: De architect van het gebouw.**

De heren Jan Verwee en Kris Heyneman, van het architectenbureau Archiplan te De Haan, Marktstraat 11, auteurs van de plannen van het gebouw "Residentie Stephanie" werden als architect aangeduid. Bij belet van betrokkene zal de algemene vergadering één of meer andere architecten aanduiden.

#### **SECTIE 6: WERKEN EN HERSTELLINGEN**

##### **Artikel 36: Principe.**

Alle kosten, lasten van onderhoud en bewaring van de gemeenschappelijke delen worden door de mede-eigenaars afgedragen naar rato van hun aandeel in de gemeenschap zoals bepaald in de akte van mede-eigendom, en zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

##### **Artikel 37: Aard van de onderhouds- en herstellingswerken.**

Men onderscheidt drie soorten van werken: de dringende, de volstrekt nodige doch niet dringende en de niet volstrekt nodige werken.

###### **1. Dringende werken.**

De syndicus heeft algehele volmacht om dringende herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan de algemene vergadering; ook de mede-eigenaars kunnen er zich niet tegen verzetten.

###### **2. Volstrekt nodige doch niet dringende werken.**

Hierover beslist de algemene vergadering.

3. Niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het gebouw beogen.

Deze werken zullen voor beslissing voorgelegd worden op een algemene vergadering. Deze zal geldig beslissen mits een meerderheid van drie/vierde stemmen.

### **Artikel 38: Uitvoering van de werken.**

De mede-eigenaars verplichten er zich toe, toegang te verlenen via hun privaatieve delen ingeval van reparaties, onderhoud of schoonmaak van de gemeenschappelijke delen; - eveneens bij een eventuele controlebeurt aan de privé-leidingen, althans wanneer dergelijke controle nodig geacht wordt door de syndicus.

Herstellingen aan het dak mogen te allen tijde gevraagd en uitgevoerd worden.

Bij een vermoedelijke lange afwezigheid van een mede-eigenaar of bewoner van een pand, dient een sleutel van hetzelfde gedeponereerd bij de syndicus.

## **HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN BATEN**

### **SECTIE 1: LASTEN**

#### **Artikel 39: Principe.**

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemeenschappelijke zaken worden door de mede-eigenaars afgedragen naar rato van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals bepaald in de akte van mede-eigendom, en zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

De gemeenschappelijke kosten beginnen te lopen bij de aanvaarding van de sleutels en dit, onder voorbehoud van andersluidende bepalingen.

#### **Artikel 40: Opsomming en verdeling van de gemeenschappelijke lasten of servicekosten.**

Tot de gemeenschappelijke lasten voor al de eigenaars, behoren namelijk deze met betrekking tot:

a) het onderhoud, het gebruik, de herstelling, vernieuwing en administratie van de gemeenschappelijke zaken; de schadevergoeding door de gemeenschap als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies in verband met gemeenschappelijke zaken of met burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars, de eventuele kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voorzover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten lasten vallen van één eigenaar; en, in het algemeen alle overige schulden, kosten en lasten uit hoofde van al de mede-eigenaars.

b) de schade toegebracht door de gemeenschap aan een persoon of een zaak.

In al deze schulden, kosten en lasten dragen de mede-eigenaars bij zoals bedongen in het huidig reglement.

Zo de gemeenschappelijke lasten verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer eigenaars, valt de

verhoging uitsluitend ten laste van de schuldlige(n) of nalatige(n).

**Artikel 41: Onverdeeldheid. Vruchtgebruik van een kavel.**

Ingeval van onverdeeldheid van een kavel tussen enkele eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, een recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel, hoofdelijk, ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de bedragen die verschuldigd zijn voor de kavel en die tot voordeel strekken van de gemeenschap.

**Artikel 42: Overdracht van kavels.**

a) overdracht bij overlijden: desgevallend moet door de verkrijgers, binnen de twee maanden na het overlijden, hiervan kennis gegeven worden aan de syndicus. Zulks geschiedt door middel van een door de notaris-vereffenaar afgeleverd attest.

Houdt de onverdeeldheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de syndicus hiervan verwittigd via een door de notaris-vereffenaar opgestelde verklaring. Dit document zal naam, voornamen, beroep en adres van de nieuwe eigenaar vermelden, ook de data van overdracht en ingenottreding.

Bovenstaande clausule is ook van toepassing ingeval van overdracht wegens een particulier legaat.

b) overdracht onder levenden: bij overdracht van een kavel onder levenden ten bezwarende titel of niet, is de verkrijger aansprakelijk tegenover de gemeenschap voor de vereffening van alle voor of na de overdracht vervallen schulden; - zelfs wanneer de rekeningen reeds goedgekeurd werden door de algemene vergadering. Dit geldt eveneens ingeval van leveringen of werken die plaats hadden voor de overdracht.

De voormalige eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de opdracht bestaande schulden. Teruggave van bedragen die hij te welken titel ook aan de gemeenschap betaald heeft, mag door hem niet geëist worden, met uitzondering van het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.

c) betekening aan de syndicus: elke overdracht dient binnen de veertien dagen - via een ter post aangetekende brief - door de nieuwe eigenaars aan de syndicus betekend te worden. De syndicus moet dan binnen de maand, aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de schuld mededelen die de vorige eigenaar nog heeft tegenover de gemeenschap.

De rechtsgeldige bekendmaking door de syndicus heeft tot gevolg dat de nieuwe eigenaar aansprakelijk is tegenover de gemeenschap voor de schulden van zijn voorganger. Van deze aansprakelijkheid wordt de nieuwe eigenaar evenwel ontslagen, bij verzuim van de syndicus de zaak rechtsgeldig bekend te maken. Bij gebrek aan notificatie door de verkrijger, zijn de vorige en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle voor de overdracht vervallen schulden.

**Artikel 43: Verhuring.**

Rechtsbetrekkingen zijn alleen bestaande tussen de syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars evenwel vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectieve huurders het aandeel of een deel van de gemeenschappelijke lasten en uitgaven op te leggen dewelke, luidend de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn. Hieruit vloeit geen enkel recht voor de huurders. Hunnerzijds worden de eigenaars evenmin ontslagen van hun verplichtingen om bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

**SECTIE 2: GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN**

**Artikel 44: Principe.**

Ieder eigenaar deelt in de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldeheden overeenkomstig zijn aandelen in de gemeenschap.

**SECTIE 3: VERDEELSLEUTELS VAN DE LASTEN**

**Artikel 45: Verdeelsleutels van de lasten.**

De goedkeuring van dit artikel op de algemene vergadering van 14/03/2007 punt 3 (impliceerde) impliceert dat alle andere bestaande artikels uit het algemeen reglement van mede-eigendom alsook deze beslist op vroegere algemene vergaderingen (vervielen) vervallen.

SLEUTEL 1: vast bedrag per appartement, studio, commercieel pand (bureel), garage, parking, autostaanplaats, kelder

- ereloon syndicus (volgens contract met syndicus)

SLEUTEL 2: per appartement, studio of commercieel pand (bureel) (91/91)

- basisschoonmaak van trapzalen

- basisschoonmaak van doorrit garagepoort

- basisschoonmaak van straat

- kosten tengevolge van wateroverlast in keldergangen en ondergrondse garages

SLEUTEL 3: per eigenaar van appartement of studio of commercieel pand (bureel) (inclusief hun bijhorende garages en kelders) / per eigenaar van garage(s) die geen

appartement bezit / per eigenaar van kelder(s) die geen appartement bezit (aantal eigenaars/aantal eigenaars)

- kosten algemene vergadering + raad van mede-eigendom

SLEUTEL 4: trapzaal: per aandeel over de som van de aandelen van appartementen en studio's + burelen (zonder garages, parkings, standplaatsen, kelders) van de trapzaal : AB 1019/1019 - CD 1648/1648 - EF 1158/1158 - GHI 2109/2109 - JK 1117/1117 - LM 922/922

- schilderwerk trapzaal beslist door trapzaal of opgelegd door syndicus + raad van mede-eigendom

- schilderwerk inkomhall beslist door trapzaal of opgelegd door syndicus + raad van mede-eigendom

- extra kuisbeurt door kuisvrouw beslist door trapzaal of opgelegd door syndicus + raad van mede-eigendom

- extra opkuisen inkomhall buiten basiscontract beslist door trapzaal of opgelegd door syndicus + raad van mede-eigendom

- extra opkuisen trapzaal buiten basiscontract beslist door trapzaal of opgelegd door syndicus + raad van mede-eigendom

- extra opkuisen lift buiten basiscontract beslist door trapzaal of opgelegd door syndicus + raad van mede-eigendom

- vervanging en herstelling van brievenbussen

- telefoonverbindingskosten in lift

- elementen a) b) c) d) e) f) en g) van sleutel 6 indien de oorzaak van de kost ligt bij een vermoedelijk opzettelijke daad of nalatigheid van een niet aanwijsbare bewoner of hun bezoekers van de betrokken trapzaal

SLEUTEL 5: per aandeel over de som van de aandelen van appartementen en studio's + burelen (zonder garages, parkings, standplaatsen, kelders) (7.973/7.973)

- telefoontoestellen liften

- gevelreiniging, herstellen gevels, verwijderen graffiti

SLEUTEL 6. per aandeel over de som van de aandelen van appartementen en studio's + burelen + garages + parkings + standplaatsen + kelders (10.000/10.000)

a) investeringen, vervangingen, herstellingen tenzij deze als oorzaak hebben nalatigheden, onoordeelkundig gebruik, bewuste beschadigingen, enz, door bewoners en hun bezoekers in de ruimste zin van het woord (dus ook leveranciers van privégoederen)

- elektrische apparaten en andere apparaten, armaturen, leidingen, lampen in trapzalen, garages, parkings, keldergangen, fietsstallingen

- elektriciteitskasten, elektrische apparaten en andere apparaten, leidingen in elektriciteitskasten en andere van inkomhall
- verlichting privé kelder indien oorzaak van fout bij algemene elektriciteit ligt
- dakextractoren
- voordeuren, inkomdeuren en achterdeuren van trapzalen, garagepoort en deur naast garagepoort
- lift en liftkoker
- kelderpompen en kelderput
- poederblusapparaten, brandslangen en kranen
- brandalarm
- vloer ondergrondse garage, vloer bovengrondse parkings (asfalt, afvoergoten, ...)
- fietsrekken en hulpmiddelen.
- bloembakken
- om de veiligheid te behouden en te verbeteren of aan te passen aan de wetgeving
- b) onderhoud en onderhoudscontracten + (verplichte controle)
  - dakextractoren
  - liften
  - tuin (snoeien, afvalverwerking)
  - poederblusapparaten
  - pompen
  - reinigen: afvoerleidingen van regenwater, afvoer naar riolering
  - brandalarm
  - garagepoort
- c) verbruik van elektriciteit en water
  - elektriciteitsverbruik trapzalen, inkomhall,
  - elektriciteitsverbruik keldergangen
  - elektriciteitsverbruik ondergrondse garages + bovengrondse parkings
  - waterverbruik voor kuisen gemeenschappelijke delen
  - waterverbruik voor kuisen auto's, fietsen
  - elektriciteitsverbruik verlichting van privé kelders
- e) schoonmaak
  - ophalen vuilniszakken, glas, ... (ivago)
  - vuilniszakken gebruikt voor opkuisen gemeenschappelijke delen
  - huur / kosten containers afval (ivago)
  - strooizout en middelen om strooizout te stockeren en uit te strooien

- opkuisen van openstaande kelder met cilinderslot of tengevolge van inbraak in kelder, met als oorzaak niet bewoners die hun intrek (willen) nemen in een kelder
  - d) verwijderen vuilnis, sneeuw
    - schoonmaak van keldergangen
    - basisschoonmaak van bovengrondse parkings en ondergrondse garages
    - basisschoonmaak van fietsstallingen (inclusief deel van garage dat ervoor gebruikt wordt)
  - f) erelonen
    - erelonen advocaten, architecten, ingenieurs (adviezen, pleiten) (exclusief soprim)
    - gerechtskosten
    - incassokosten
    - zaak soprim / beke
  - g) administratieve kosten buiten contract syndicus
    - extra administratieve kosten buiten contract syndicus
  - h) verzekeringen
    - brandverzekering
    - aansprakelijkheidspolis vereniging mede-eigenaars
    - verzekeringspolis BA

SLEUTEL 7: privé

- buitenschilderwerk ramen
- elektriciteitsverbruik in de kelder door op het net, regelmatig of (nagenoeg) permanent, toestellen aan te sluiten. Dit is verboden, maar indien het toch vastgesteld wordt, wordt het verbruik geschat door het vermogen van het toestel te vermenigvuldigen met het vermoedelijk aantal uren aanwezigheid van het toestel in de kelder.
  - onderhoud privé kelder
  - stallen van fietsen op de voorziene plaatsen 50,00 EUR per fiets per jaar (ondeelbaar) (jaarlijks te indexeren).
  - elementen a) b) c) d) e) f) en g) van sleutel 6 indien de oorzaak van de kost ligt bij een vermoedelijk opzettelijke daad of nalatigheid van een aanwijsbare bewoner of hun bezoekers van de betrokken trapzaal
    - opkuisen van een openstaande kelder zonder cilinderslot of opkuisen van een regelmatig openstaande kelder met cilinderslot, met als oorzaak niet bewoners die hun intrek (willen) nemen in de kelder
    - bevuilen van of beschadigingen aan gemeenschappelijke delen (muren, lift, enz,) tijdens verhandelen van binnenkomende of uitgaande goederen (vb meubelen, enz), tijdens verhuis, enz. die zich vermoedelijk

(vb, beschadiging was voor het eerst merkbaar in de periode van deze manipulaties) hebben voorgedaan tengevolge van deze manipulaties

- buitenschilderwerk, onderhoud en kuisen van ramen
- onderhoud en kuisen van dakterrassen

## **HOOFDSTUK V : VERZEKERINGEN**

### **SECTIE 1: ALGEMEEN**

#### **Artikel 46: Principe.**

De verzekering, zowel van de privaatieve als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus bij een maatschappij van goede naam en faam.

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a) het eigenlijk gebouw, benevens de gemeenschappelijke voorwerpen die het bevat;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

#### **Artikel 47: Gedekte gevaren. Verzekerde belangen.**

De algemene vergadering duidt de te verzekeren posten aan en ook de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd.

Behoudens de verplichte verzekeringen, is de vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen te onderschrijven.

#### **Artikel 48: Vertegenwoordiging van de eigenaars.**

De syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars ten opzichte van de verzekeraars.

De syndicus onderschrijft de verzekeringsovereenkomsten.

Hij betaalt de premies, int de schadevergoedingen uit naam van de gemeenschap en geeft er kwitantie van.

#### **Artikel 49: Betaling van de premies. Extra premies.**

De premies met betrekking tot de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten behoren tot de algemene lasten of servicekosten. Hierin dragen al de eigenaars bij naar rato van hun aantal tienduizendsten in de gemeenschap.

Ingeval van extra premies verschuldigd naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefend beroep, vallen deze ten laste van de betrokken eigenaar. Zulks behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

#### **Artikel 50: Polissen.**

Ieder eigenaar kan aflevering eisen - op zijn kosten - van een exemplaar van de aangegane verzekeringsovereenkomsten. Dit geldt ook voor diegenen wier premies of extra premies, geheel of gedeeltelijk te hunnen laste vallen.



**Artikel 51: Overschot van schadevergoeding.**

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadevergoeding aanwezig zijn, komt hetzelfde in het reservefonds terecht.

**SECTIE 2: VERZEKERING VAN HET GEBOUW**

**1. Brand en bijkomende kosten**

**Artikel 52: Principe.**

Tegen het gevaar van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand, wordt namens al de mede-eigenaars een collectieve verzekering onderschreven.

**Artikel 53: Gemeenschappelijke delen. Privé-delen.**

Deze collectieve verzekering dekt zowel de gemeenschappelijke als de privé-delen. De verzekerde bedragen worden eventueel over de privé-delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen. Ingeval van onverdeeldheid inzake gemeenschappelijke delen (algemene en particuliere) wordt deze voor bepaalde waarden goedgekeurd.

**Artikel 54: Bijkomende gevaren.**

Worden gelijkgesteld met de schade veroorzaakt door brand, de schadeposten voorzien door de wet en de type brandpolis (negentienhonderd zeven en vijftig) en namelijk:

- de kosten van opruimings- en/of slopingswerken;
- de inslag van bliksem;
- ontploffingen door gas, dampen of andere oorzaken;
- elektriciteitsgevaar;
- het neerstorten van vliegtoestellen;
- stormschade;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of beschadiging van het verzekerde door water

of andere blusmiddelen.

**Artikel 55: Verhaal tegen burenen.**

Eigenaars en gebruikers worden tegen het verhaal van burenen gedekt ongeacht of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk, een privé-deel of enige andere ruimte die door de eigenaar of de gebruiker benut wordt.

**Artikel 56: Verzaking verhaal onder eigenaars.**

De eigenaars verzaken onderling ieder verhaal tegen hunner of tegen de gemeenschap, indien de brandschade voorkomt uit een ander deel van het goed (gemeen of privé-deel), of aangericht wordt aan zaken in het gebouw gelegen.

**Artikel 57: Verzaking verhaal onder gebruikers.**

De eigenaars zorgen ervoor dat de gebruikers van hun kavels aan elk verhaal verzaken voor de schade aangeduid supra, zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners.

In geval van niet-naleving van deze verplichting wordt de nalatige eigenaar aansprakelijk gesteld. Bij verhuring van meer dan drie/vierde van het perceel, verzaken de eigenaars elk verhaal tegen de gebruikers; - zulks luidend de artikelen 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 58: Aanvullende verzekering.**

Mocht een eigenaar van oordeel zijn dat de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringen ontoereikend zijn, mag hij bij dezelfde verzekeraar en op zijn kosten, een aanvullende verzekering onderschrijven. Dit geldt onder meer:

- voor het verzekeren van extra-bedragen ter dekking van verfraaiingen aan het privé goed van betrokkene;
- ter dekking van andere, niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen risico's.

In deze gevallen heeft de betrokken eigenaar het exclusieve recht op de uitkeringen voortvloeiend uit de aanvullende verzekering.

**Artikel 59: Uitkering van de schadevergoeding.**

De schadepenningen worden geïnd door de syndicus, die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zulks, behoudens het recht van de algemene vergadering om er anders over te beschikken.

Onverminderd het in volgende hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de algemene vergadering.

Zijn de schadepenningen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun aandeel in de gemeenschap.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling of van herbouw, geschiedt overeenkomstig de voorschriften vervat in de akte van mede-eigendom.

**Artikel 60: Privatieve roerende goederen.**

Deze worden verzekerd, op kosten van ieder mede-eigenaar, zowel tegen brandgevaar als tegen andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikelen 54 en 58 (zie supra).

**2. Waterschade**

**Artikel 61: Principe.**

De gemeenschappelijke en de privé-delen, alsmede de voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars, dienen verzekerd te worden tegen de schade door water.

Dit contract wordt ten name van de eigenaars ondertekend.

Van het voordeel van dit contract mogen de gebruikers, mits een extra premie, genieten.

### **SECTIE 3: VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID**

#### **Artikel 62: Principe.**

Indien de algemene vergadering het wenselijk acht, kan de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars verzekerd worden.

De verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars wordt verplicht aangegaan in de hierna te noemen gevallen:

- a) schade door instorting van het gebouw (artikel 186 van het Burgerlijk Wetboek), zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privé-delen;
- b) schade door hijstoestellen in het gebouw;
- c) schade waarvan sprake in artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek en veroorzaakt door het personeel in dienst van de gemeenschap.

De betreffende polis moet de volgende clausule bevatten:

"Worden als derden aangezien, de eigenaars, de gebruikers, wie ze ook zijn mogen, de syndicus, de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot".

#### **Artikel 63: Schadegevallen. Vergoedingen.**

De vergoedingen worden door de syndicus benut voor de herstelling van de schade die geleden werd door het slachtoffer.

Blijkt de vergoeding ontoereikend, dan wordt het tekort door de syndicus gevorderd via alle aanwezige rechtsmiddelen - van de dader en/of diegene die burgerlijk aansprakelijk gesteld wordt voor de aangerichte schade.

### **HOOFDSTUK VI : Vernieling van het gebouw**

#### **Artikel 64: Totale en gedeeltelijke vernieling.**

Het perceel kan ofwel totaal ofwel gedeeltelijk vernield worden. De beoordeling terzake heeft enkel betrekking op de gemeenschappelijke delen. De vernieling is partieel, wanneer drie/vierde van de waarde van het gebouw in het gedrang komen; waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt desnoods bepaald door een deskundige.

Laatstgenoemde wordt hiertoe aangeduid door de algemene vergadering.

Hij vergelijkt de waarde van het vernielde met deze van het onbeschadigde.

#### **Artikel 65: Bijdrage in de kosten van wederopbouw.**

De mede-eigenaars dragen bij in deze kosten naar rato van hun tienduizendsten in de gemeenschap. Zij verplichten

zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het aannemingscontract gestelde voorwaarden. Achterstallige bedragen zullen een intrest opbrengen gelijk aan deze van de Nationale Bank van België, verhoogd met twee procent 's jaar en vrij van elke belasting.

**Artikel 66: Dwangmiddelen.**

Een met zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw in gebreke blijvende eigenaar kan hiertoe langs alle rechtsmiddelen door zijn medegerechtigden gedwongen worden. Hij is tevens verplicht, tegenover de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van zijn rechten in het gebouw. Desgevallend wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangeduid door de voorzitter van de rechtbank waar het goed gelegen is en op verzoek van de meest gerede partij.

**Artikel 67: Beslissing om niet weder op te bouwen.**

Mits naleving van de akte van mede-eigendom en binnen een termijn van 4 maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering beslissen het gebouw niet weder op te richten. In dat geval wordt de splitsing van hetzelfde opgeheven en elk behoudt zijn privé-delen. De gemeenschappelijke delen worden geliciteerd overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering. De behaalde som, samen met de assurantiebedragen worden alsdan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun aantal tienduizendsten in de gemeenschap.

**HOOFDSTUK VII : RECHTSVORDERINGEN. OPENBAARHEID. TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.**

**SECTIE 1: RECHTSVORDERINGEN**

**Artikel 68: In rechte optreden (Art. 577-9).**

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

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

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

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

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

**Artikel 69: Onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van algemene vergadering.**

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

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

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

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

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

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

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

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

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of

onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

**Artikel 70: Gerechtelijke procedure (on)gegrond.**

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

**SECTIE 2: TEGENSTELBAARHEID**

**Artikel 71: 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.

§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

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

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

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

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

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering

aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

### **SECTIE 3: OVERDRACHT VAN EEN KAVEL**

#### **Artikel 72: Overdracht van een kavel.**

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

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

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

3° de toestand van de oproepen tot 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.

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-



eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

**Artikel 73: Overdracht van een kavel: verschuldigde achterstallen.**

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 hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

**Artikel 74: Vertaling documenten.**

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

Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-11/2 slechts van toepassing op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding van deze wet.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **SECTIE 4: ONTBINDING EN VEREFFENING**

##### **Artikel 75: Ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.**

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

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

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

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

##### **Artikel 76: Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.**

§ 1. 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.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat:

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

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

§ 5. 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 in § 4.

**Artikel 77: Overschrijvingen van akten i.v.m. gemeenschappelijk delen.**

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

**Artikel 78: Algemeen Reglement van mede-eigendom - bewaring - verspreiding.**

Onderhavig reglement van mede-eigendom verplicht alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars en ook al diegenen die, in de toekomst, om het even welk recht zullen hebben op het gebouw of op om het even welk deel ervan. Dit document moet derhalve in zijn geheel overgeschreven worden in alle rechtsverklarende, of rechtsoverdragende akten van eigendom of genot met betrekking tot een element van het gebouw.

In deze documenten wordt in elk geval vermeld, dat belanghebbenden in kennis gesteld werden van het Reglement van mede-eigendom; tevens dat zij er zich toe verbinden hetzelfde na te leven.

De toekomstige eigenaar wordt overigens van rechtswege in de plaats gesteld van zijn voorganger, louter doordat hij eigenaar, gebruiker of titularis wordt van om het even welk recht of van om het even welk gedeelte van het gebouw. Hierdoor treedt hij in alle rechten en verplichtingen, zowel bestaande als toekomstige, voortvloeiend uit genoemde akten.

De oorspronkelijke verkoopakten worden door de notaris van de hier aanwezige vennootschap opgemaakt, met eventuele tussenkomst van de notaris van de koper.

De minuut van de verkoopakten berust evenwel uitsluitend bij de notaris van de vennootschap, zodat alle stukken in éénzelfde kantoor bewaard blijven.

Belanghebbenden die erom verzoeken kunnen, mits betaling, een notarieel afschrift van deze akte bekomen.

#### KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering en toepassing van onderhavig reglement van mede-eigendom wordt door ieder eigenaar van rechtswege domicilie gekozen in het flatgebouw "Residentie Stéphanie", tenzij een andere woonplaats gekozen werd in het rechterlijk arrondissement waar het goed gelegen is en zulks aan de syndicus betekend werd.

### **DEEL IV : REGLEMENT VAN ORDE**

#### **HOOFDSTUK I : ALGEMEEN**

##### **Artikel 1: Doel van dit reglement van orde.**

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- & investeringswaarde van het gebouw.

Daarnaast bevat dit reglement van orde nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

##### **Artikel 2: Aanvullingen / wijzigingen.**

Alle wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van orde worden opgenomen in de notulen van de algemene vergaderingen. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

##### **Artikel 3: Tegenstelbaarheid.**

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaar/bewoners en aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welken titel.

##### **Artikel 4: Gecoördineerde tekst.**

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

##### **Artikel 5: Huurders.**

De eigenaars/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder.

Zij zijn 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.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

## **HOOFDSTUK II : INLICHTINGEN EN AANBEVELINGEN**

### **Artikel 6: Vereniging van mede-eigenaars.**

1. Jaarlijkse statutaire algemene vergadering: zie reglement van mede-eigendom.

2. Zetel van de vereniging: zie coördinaten in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

### **Artikel 7: Syndicus.**

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan een syndicus. Zie coördinaten in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

### **Artikel 8: Raad van mede-eigendom.**

Door de algemene vergadering werd een raad van mede-eigendom aangesteld, die toezicht houdt op de beheersvoering. Zie gegevens in bijlage aan dit reglement en het desbetreffende verslag van de algemene vergadering. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

### **Artikel 9: Aanspreekpersoon per trapzaal.**

Elke trapzaal heeft in principe een aanspreekpersoon.

Het belang van een aanspreekpersoon per trapzaal is:

a) snel problemen signaleren aan syndicus (defecte lampen in gangen en liften, geen orde en netheid, alarm dat afgaat, defecte deur, liftprobleem, enz.)

b) kosten drukken per trapzaal (vb lampen vervangen)

c) aangenamer wonen.

Men kan zich wenden tot de aanspreekpersoon voor zaken die de gemeenschap aanbelangen (dus niet voor privé-zaken) zoals:

- defecte lampen in uw trapzaal (trappen, overlopen, kelder maar niet uw privé-kelder, inkomhall, gangen, liften, noodverlichting, enz.),

- beschadigingen, wanorde, gebrek aan netheid, defecte algemene toegangsdeuren (maar niet uw privé deuren), alarm dat afgaat, liftprobleem, enz.,
- defecte lampen in de garage,
- onaangename situaties van algemeen belang (die het wonen bemoeilijken)

Men steek hiertoe een briefje in de bus van de aanspreekpersoon met volgende gegevens:

- datum:
- trapzaal:
- uw naam:
- uw busnummer en telefoonnummer:
- waar en wanneer u te bereiken bent:
- vastgesteld probleem en de precieze plaats van het probleem:
- handtekening:

De aanspreekpersoon zal dan het nodige doen om het probleem zo snel mogelijk op te lossen.

Aldus worden de kosten gedrukt in de trapzaal en is het aangenamer wonen.

Indien een trapzaal over geen aanspreekpersoon beschikt kan men zich steeds wenden tot de syndicus. Men mag uiteraard altijd (alleen) de syndicus op de hoogte brengen. Dit kan echter kostenverhogend werken.

### **Artikel 10: Betalingen.**

#### 1. Vereniging van mede-eigenaars-rekening

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de vereniging van mede-eigenaars-rekening, toebehorende aan en op naam van de vereniging.

Het is dan ook noodzakelijk dat al uw betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d., steeds op die vereniging van mede-eigenaars-rekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

Zie in bijlage aan dit reglement het rekeningnummer van de vereniging van mede-eigenaars-rekening. Wijzigingen aan het rekeningnummer worden medegedeeld door de syndicus.

#### 2. Vereniging van mede-eigenaars-spaarrekening reservekapitaal (of bijzondere provisie)

Indien de vereniging van mede-eigenaars beslist om een reservekapitaal samen te stellen, om, naar de toekomst toe, het hoofd te kunnen bieden aan de financiële gevolgen van mogelijke investeringskosten dan moeten deze gestort worden op een bijzondere spaarrekening. Eveneens worden eventuele bijzondere provisie door de syndicus via een spaarrekening

opgevraagd. Hierdoor blijft het werkkapitaal onaangeroerd, en komen de verworven intresten ten goede aan de mede-eigenaars.

Zie in bijlage aan dit reglement, indien van toepassing het rekeningnummer van de vereniging van mede-eigenaars-spaarrekening. Wijzigingen aan dit rekeningnummer worden medegedeeld door de syndicus.

### 3. Referentienummer

Om vergissingen te vermijden worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

#### **Artikel 11: Onderhoud lift(en).**

Van zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodiek nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

Zie coördinaten van de onderhoudsfirma in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

#### **Artikel 12: Technische controle lift(en).**

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en conform de ARAB-reglementering, wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme.

Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen of depannages uitvoert. Zij levert enkele periodiek een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

Zie coördinaten van het controleorganisme in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

#### **Artikel 13: Toeleveringsbedrijven.**

Zie coördinaten van de toeleveringsbedrijven in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

### 1. Water

De meter staat op naam van de vereniging van mede-eigenaars, zodat het totale waterverbruik van het gebouw door de syndicus wordt betaald.

Eenmaal per jaar wordt het water, in verhouding tot de opnamegegevens van de individuele tussenmeters, herverdeeld over de bewoners.

### 2. Elektriciteit



Het betreft het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting.

Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

### 3. Telefoon

De leidingen werden voorzien, maar ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting.

### 4. TV- & Radiodistributie

Elke bewoner moet rechtstreeks met de maatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

Het plaatsen van om het even welke antenne in of op de gemeenschappelijke delen is verboden.

## **HOOFDSTUK 3 : REGLEMENTEN**

### **Artikel 14: Het geven van opdrachten.**

1. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. Zie ook het artikel betreffende de aanspreekpersoon.

2. Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

3. Het is niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

4. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

5. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

### **Artikel 15: Schoonmaak en dienst huisvuil.**

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel moeten overgemaakt worden aan de syndicus. Het schoonmaakpersoneel ontvangt enkel opdrachten van de syndicus of een daartoe aangesteld persoon; zij mogen geen instructies opvolgen van eigenaars of gebruikers.

Zie coördinaten van de firma die instaat voor de schoonmaak in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

#### **Artikel 16: Verzekeringen.**

1. Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar.

Zie coördinaten van de verzekeringsmakelaar in bijlage aan dit reglement. Wijzigingen aan de coördinaten worden medegedeeld door de syndicus.

2. De verzekeringen dekken slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap.

3. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

#### **Artikel 17: Ramen en balkons.**

1. De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw mogen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed of welke andere voorwerpen (bijvoorbeeld TV-antenne, satelietschotel, enz.), aanbrenge.

Het is de eigenaars verboden voorwerpen uit te stallen aan de ramen, terrassen of balkons waardoor het fraaie uitzicht van het gebouw kan geschaad worden. Dit geldt voor uithangborden, lichtreclames, linnengoed, spijskasten, vogelkooien, keuken- en andere gereedschap.

2. De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen: die moeten van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

3. Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

4. Elke welk danige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden, behoudens wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstraling voor een commercieel pand.

#### **Artikel 18: Verbodsbepalingen.**

1. Ontvlambare, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in het gebouw worden opgeslagen.

2. De gemeenschappelijke delen en namelijk de inkomhall, trappen, trappenhuizen en gangen, worden steeds vrijgehouden. Geen voorwerpen mogen er gedeponeed, gehangen of gestald worden. Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kinderwagens, speelgoed, enz.

3. In gangen en trappenhuizen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen van matten, beddengoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.

4. Iedere bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gezinsleden, gasten en huispersoneel.

#### **Artikel 19: Verwarming van de kavels.**

Stookverplichting.

De eigenaars/huurders moeten erover waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit afgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars (op verzoek van het benadeelde(n)), in afwijking van het reglement van mede-eigendom, de in gebreke blijvende bewoner(s) een forfaitaire schadeloosstelling doen betalen volgens de modaliteiten die zij zal bepalen.

#### **Artikel 20: Lawaaihinder.**

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement in acht te nemen.

Men dient, specifiek in een residentieel gebouw, volgende punten in acht te nemen:

##### 1. Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingangsdeur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Het is verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te trekken: doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Voor de ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting (deurpomp of vloerveer) laat men het sluittoestel normaal zijn werk verrichten zonder verdere manuele tussenkomst. Overtuig u er niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

##### 2. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en

tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Gezien in vele gevallen degene die de lawaaihinder veroorzaakt zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder kan een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt in vele gevallen de beste oplossing zijn om ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

### 3. Radio, TV, klankinstallaties, machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, TV, en andere klankinstallaties in de avonduren gedempt dient te worden.

Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20u tot 7 uur).

De telefoonbel dient steeds op minimum volume geregeld te worden.

De telefoon moet dusdanig geregeld worden dat hij geen overlast berokkent aan de burens.

### **Artikel 21: Overlast.**

1. Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

2. De gemeenschap kan terzake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift, enz.

3. Voor de bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de private kavels altijd verantwoordelijke t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

### **Artikel 22: Lichtreclame en publiciteit.**

1 In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

2. Aan de binnen zijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

**Artikel 23: Naamplaten en aanplakbrieven.**

1. De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxe-plaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

2. Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

3. Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

**Artikel 24: Toegang tot de privatieve kavels.**

1. Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief pand ten voordelen van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

2. Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

3. Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten

van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privaatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

4. Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privaatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privaatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw, dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

5. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

#### **Artikel 25: Dak.**

1. De personen die het gebruik hebben van een dakterras moeten zich onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen.

Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaatieve kavels die over een terras beschikken.

De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de privaatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

2. De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

3. De niet privaatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak, of ramp.

#### **Artikel 26: Esthetisch uitzicht.**

1. Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

2. Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke

hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.

3. Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

4. De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist.

5. Op alle gevelzijden zijn alleen witte of met wit gevoerde overgordijnen toegelaten.

#### **Artikel 27: Netheid.**

1. Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze, tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Onderwonenden kunnen hiervan grote hinder ondervinden en dit houdt daarenboven gevaren in voor de voorbijgangers op straat en binnenkoer.

2. Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

3. De gebruikers worden verzocht regelmatig hun privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

4. Het houden van huisdieren is ten strengste verboden. Mocht het hebben van een of andere huisdier ooglukkig worden getolereerd, let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuilen of lawaaihinder te veroorzaken, en er de oorzaak van te zijn dat deze gedogenis door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van het gebouw dus slechts bij wijze van gedoogzaamheid toegelaten kleine huisdieren te houden: een hond en een kat bijvoorbeeld. Bij schade of stoornis van huisdieren, lawaai, geur of wat ook, is de algemene vergadering - bij eenvoudige meerderheid van stemmen - gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen.

Ingeval van niet naleving van deze beslissing zal de betrokken eigenaar een schadevergoeding betalen van vijftig euro per jaar (geïndexeerd), te rekenen vanaf de betekening van de beslissing.

Dit bedrag wordt in het "reservefonds" gestort, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de Dienst van de Dierenbescherming.

Hoe ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben, zullen de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.

#### **Artikel 28: Huisvuil.**

Iedere bewoner is gebonden zijn huishoudelijk afval zelf in de daartoe geëigende plasticzakken te bergen, en deze gesloten te plaatsen in de daartoe bestemde containers.

De strengste hygiënische normen moeten daarbij in acht genomen worden.

##### 1. Glas

De gemeentelijke reinigingsdienst voorziet (meestal) speciale ophaalbeurten voor glas.

Alle glas moet in de daarvoor bestemde container gedeponereerd te worden (niet er naast).

2. Het verwijderen van "groot huisvuil" (apparaten - meubels e.d.) behoort niet tot de opdracht van de syndicus. De betrokken bewoner moet zelf (laten) instaan voor de afvoer ervan (al dan niet via de gemeentelijke reinigingsdienst).

#### **Artikel 29: Sanitaire leidingen.**

##### 1. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van WC's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om ontlasting en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

- doorspoelen van papier (enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de WC-leidingen verwerkt worden);
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.
- ingieten van bijtende producten.

Het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, heeft vaak zware gevolgen. De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn zodat de gebruikers geen gebruik meer kunnen maken van deze voorzieningen en van dit comfort. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

Voorkomen is beter dan genezen!

##### 2. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het



waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

**Artikel 30: Veiligheid.**

1. De gebruikers moeten de deur in de inkomhall, de inkomachterdeur, de deur garage-keldertoegang en de deur keldertoegang-lift tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot doen.

2. Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

3. De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

4. Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen.

5. De "stop" & "alarm" toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

**Artikel 31: Garages, parkings & autostaanplaatsen.**

1. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal ondermeer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen garagepoort.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder een boete moeten betaald worden van vijftig euro (geïndexeerd) per keer. Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding komt ten goede aan de gemeenschap van eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

2. Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking van 8 km/uur.

3. Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

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

5. Het is verboden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

6. Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

7. 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.

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

9. 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.

10. Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.

11. Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt:

- het wassen moet gebeuren in de nabijheid van een afvoerputje;

- het waswater en ander vuil moeten bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd worden;

- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden mogen de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden;

- men moet eigenaar of gebruiker zijn van een garage ter plaatse;

- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens moet vermeden worden;

- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrij gehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.

### **Artikel 32: Elektriciteitsvoorzieningen in garagebox/kelder.**

De garage-eigenaars of -gebruikers die, in afwijking van het reglement van mede-eigendom 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 privaatieve kelders of andere ruimten.

**Artikel 33: Onderhoud van de schoorstenen.**

Op de eigenaars rust de verplichting de eventuele schoorstenen in hun lokaliteiten te laten reinigen telkens zulks nodig blijkt en minstens éénmaal in het jaar. Desgevraagd moeten zij het bewijs van deze prestatie kunnen overleggen aan de syndicus.

De gemeenschappelijke schoorstenen worden éénmaal in het jaar geveegd.

**Artikel 34: Welvoeglijkheid. Verplichtingen.**

De bewoners van het gebouw zullen hetzelfde steeds als een "goede huisvader" bewonen, dit is overeenkomstig het juridisch begrip van deze term. Zij zullen er bij voortdurende over waken, dat de rust in het gebouw op geen enkele wijze gestoord wordt, noch door henzelf, noch door hun huurders, bedienden, bezoekers of gasten.

Het matig gebruik van radio, televisie, CD-speler, DVD-speler, grammofoonstoel, enz. is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden.

Bij gebruik van elektrische toestellen, dienen dezelve voorzien van ontstoorders: - zulks voor de goede ontvangst van radio en televisie. Behalve de motor van de liften worden in de appartementen en in andere lokaliteiten geen motoren geduld.

Uitzondering: de kleine motoren van huishoudtoestellen.

**Artikel 35: Overdracht van verplichtingen. Verhuuring.**

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het reglement van mede-eigendom, waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken.

Dezelfde verplichtingen rust op de huurders ingeval van onderverhuuring of huurafstand.

Bij overtreding door een huurder van een of ander punt van genoemd reglement, zal de eigenaar-verhuurder zijn huurder tot betere gevoelens aanmanen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder - middels een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen op

zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade; - de interessen in meer.

**Artikel 36: Toegelaten beroepen.**

Geen enkel der privatieven mag dienen voor het uitbaten van eender welke handelsactiviteit, ter uitzondering van vrije beroepen.

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard, zijn niet toegelaten. Desgevallend zal de syndicus verslag doen aan de algemene vergadering, die met een drie/vierde meerderheid zal beslissen.

**Artikel 37. Naamplaatjes van brievenbussen en bellen.**

De naamplaatjes van brievenbussen en bellen zijn verplichtend gelijkvormig.

Elke eigenaar niet-bewoner van een appartement moet daartoe de naam van de (nieuwe) huurder onmiddellijk overmaken aan de syndicus. Deze zal dan zorgen voor een correct en uniform naamplaatje.

Niet conforme naamplaatjes zijn verboden.

**Artikel 38: Varia.**

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen alle stads-, politie- en wegenisreglementen na te leven. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en woongewoonten.

Ingeval van verhuis, zal de betrokken hiervan kennis geven aan de syndicus en hem tevens, schriftelijk, de schade signaleren die bestond vóór de verhuis. Bij veronachtzaming dezes, loopt betrokkene namelijk gevaar, verantwoordelijk te worden gesteld voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

**Artikel 39: Schadevergoedingen bij overtreding.**

Voor elke overtreding van, of inbreuk op, één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, heeft de algemene vergadering besloten, ten laste van de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars te eisen.

Het bedrag van de schadevergoeding dat door de overtreder betaald dient te worden bedraagt vijftig euro per keer (geïndexeerd) en of per week dat de overtreding duurt. Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle

rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding/inbreuk.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus."

#### **VERKLARING TEN BEHOEVE VAN DE HYPOTHEEKBEWAARDER**

Ondergetekende notaris verklaart voor zoveel als nodig, samen met de comparant, dat onderhavige akte geen wijzigingen aanbrengt aan de bestaande privatieven of hun aandelen in de gemeenschappelijke delen of aan de gemeenschappelijke delen, doch voor wat betreft de basisakte louter een coördinatie inhoudt van de oorspronkelijke basisakte van het gebouw, en de vier voormelde wijzigende basisakten.

#### **EENHEID VAN AKTE**

Van voormelde akten, waarnaar in deze akte werd verwezen, heeft de comparant samen met het ontwerp van akte een kopie ontvangen, conform artikel 25 van de nieuwe notariswet. Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn al deze akten samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. Partijen bevestigen het voormelde en bevestigen dat al deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

#### **TEGENSTRIJDIG BELANG OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN**

Partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd, door artikel 9, paragraaf 1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen hebben ons, notaris, hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van de belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### **KOSTEN**

De kosten, registratierechten, gebeurlijke B.T.W. en erelonen van deze akte zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **WAARMERKING**

a. Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten te

hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

b. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen :

a) voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van hun trouwboekje;

b) voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer.

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) betaald op aangifte van ondergetekende notaris.

**WAARVAN AKTE**

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, hebben de verschijners, vertegenwoordigd als gezegd, getekend samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Kortrijk 1 (tijdig aangeboden) op 16 september 2013, 45 bladen, 0 renvooien

Boek 969, Blad 51, Vak 20

Ontvangen: vijftig euro (50,00 €)

(get) Christelle De Graeve adviseur ai- ontvanger ai

Overschreven op het eerste hypotheekkantoor Gent op 3/09/2013, formaliteit 12276.

Ontvangen: negenhonderd vierentachtig euro vijftien cent (984,15 €).

(get) R. Depaepe Hypotheekbewaarder