

97/96  
22/04

Basisakte

Het jaar negentienhonderd zesennegentig  
Op tweeëntwintig april  
Voor mij, Meester Claudine MERGAERT notaris met standplaats Staden,  
ZIJN VERSCHENEN:

De heer BEERNAERT Frans Victor, geboren te Staden op één mei negentienhonderd zesenvijftig, aannemer van bouwwerken, en zijn echtgenote mevrouw WITTOUCK Ria Johanna Gerda, geboren te Roeselare op acht juni negentienhonderd negenenvijftig, huisvrouw, samen wonende te 8840 Staden, Rysseveldstraat 43.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, welk stelsel niet gewijzigd werd.

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparant.

Hierna genoemd: "DE BOUWHEER" en/of "DE VERKOPER", Die uiteenzet en akte vraagt van hetgeen volgt:

#### TOELICHTING

De verschijner verklaart ons:

A/ Dat hij eigenaar is van volgend onroerend goed:

Gemeente Staden - eerste afdeling (Staden ):

Een garagekompleks genaamd "Garagekompleks Alidor", opgericht op een perceel grond gelegen nabij de Ieperstraat, kadastraal gekend sectie A, deel van nummers 1540/A2, 1540/B2 en 1523/G, met een grootte volgens meting van drie aren vijfentachtig centiaren negentig vierkante decimeters.

Metingsplan:

Voorbeschreven goed werd opgemeten door landmeter-expert F. Collette te Hoogde en staat afgebeeld als loten C, D, E, F en G, op een metingsplan door hem opgemaakt op drie januari negentienhonderd zesennegentig, welk plan gehecht werd aan de basisakte van Residentie Alidor, verleden voor ondergetekende notaris op drie april negentienhonderd zesennegentig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- De gebouwen werden door de echtgenoten Frans Beernaert-Ria Wittouck zelf opgericht op grond door hen onder grotere oppervlakte aangekocht jegens: 1/ Joanna D'Hert, kloosterzuster, te Roeselare en 2/ Paula D'Hert, gepensioneerde, echtgenote van Robert Willaert te Roeselare blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op zeven september negentienhonderd viereennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op vier oktober daarna, boek 7344 nummer 22.

- De goederen behoorden toe aan mevrouw Paula D'Hert en Joanna D'Hert, voornoemd, ieder voor de helft volle eigendom bij erfopvolging van hun ouders de heer Robert D'hert en zijn echtgenote mevrouw Emilie Huyghe, overleden respectievelijk op vijftien januari negentienhonderd vijftig en op zeventwintig april negentienhonderd achtentachtig, van wie zij de enige wettige erfgenamen waren.

- De echtgenoten Robert D'hert-Emilie Huyghe waren eigenaars van de goederen sinds meer dan dertig jaar.

B/ Dat hierboven vermeld garagekompleks bestaat uit:

1. acht garages, genummerd van 1 tot 8, afgebeeld als lot E op voormeld metingsplan opgemaakt door landmeter-expert F. Collette.
2. twee autostaanplaatsen.

De autostaanplaats nummer 1 staat afgebeeld als lot D op voormeld metingsplan opgemaakt door landmeter-expert F. Collette.

De autostaanplaats nummer 2 staat afgebeeld als lot F op voormeld metingsplan opgemaakt

eerste blad

K230420



door landmeter-expert F. Collette.

waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle of sommige eigenaars van de privatieven voor de fractie hierna bepaald.

C/ Dat hij in voordeel van alle toekomstige eigenaars van de kavels in het gebouw, verzaakt aan het recht van natrekking op voorschreven grond.

D/- Dat voor de oprichting van het GARAGEKOMPLEKS een bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Staden op veertien augustus negentienhonderd vijfnegentig, onder de referentie dossier gemeente 78/3976, nummer AROH 8.11/36019/1050.3 AD/MVDB.

De verkavelingsvergunning van veertien augustus negentienhonderd vijfnegentig bepaalt:

1. Dat de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar dienen te worden nageleefd.

2. Dat de bijzondere voorwaarden welke met onderhavige beslissing een geheel vormen strikt moeten worden nageleefd.

3. Dat de brandpreventieverslagen de dato een maart negentienhonderd vijfnegentig en tien augustus negentienhonderd vijfnegentig van de brandweerdienst Staden strikt moeten worden nageleefd.

4. Dat de gedenksteen van wijlen Alidor Lamote in de nieuwe voorgevel moet worden ingewerkt.

5. Dat het gemeentebestuur in kennis moet worden gesteld van de datum van aanvang en voltooiing der werken, alsmede van de identiteit van de uitvoerende aannemer.

Het origineel van deze vergunning werd gehecht aan de basisakte van de residentie Alidor, verleden voor ondergetekende notaris op drie april negentienhonderd zesennegentig.

- Dat de plannen van het gebouw werden gehecht aan voormelde basisakte van residentie Alidor verleden voor ondergetekende notaris op drie april negentienhonderd zesennegentig.

E/ De bouwheer heeft de bedoeling de grond en het gebouw, onderverdeeld te zien in enerzijds privatieven - onderworpen aan het uitsluitend eigendomsrecht- en anderzijds, gemene delen of zaken- onderworpen aan het recht van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijner akte:

1. van zijn wil het garagekompleks te stellen onder het bijzonder regime van het appartementsrecht, zoals voorzien door het artikel 577-2 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom.

Daaruit volgt:

Dat vanaf de eerste verkoop of overdracht, het gebouw zal gesplitst zijn in enerzijds PRIVATIEVE delen en zaken, waarop de eigenaar een privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen, en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van alle of sommige verschillende privatieven, elk voor de fractie hierna bepaald.

2. van het hierna volgend reglement dat de rechten en de verplichtingen van de eigenaar van de privatieven bepaalt.

Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als deze die het later

zullen worden, en voor al hun rechtsopvolgers ten even welken titel ondeelbaar verbonden. In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor al de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift, zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker of louter betrekker te zijn, de verplichting meebrengen al de voorschriften terzake stipt na te leven.

Na deze uiteenzetting heeft de comparante mij akte gevraagd van de BASISAKTE (deel B hierna) en van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM (deel C hierna).

Hierop aansluitend wordt nog akte verleend aan het reglement van inwendige orde (deel D) en het slot van de akte (deel E).

## **B- BASISAKTE**

### BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

#### Artikel 1: Oppervlakte en begrenzing:

1/ De grond waarop het garagekompleks is opgericht heeft een oppervlakte van drie aren vijftachtig centiaren negentig vierkante decimeters en is gekend ten kadaster gemeente Staden, eerste afdeling, sectie A, deel van nummers 1540/A2, 1540/B2 en 1523/G

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, het verschil in meer of in min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voor of nadeel voor de mede-eigenaars al vertrof dit verschil meer dan een/twintigste.

#### Artikel 2: Samenstelling en beschrijving:

Het complex bestaat uit acht garages en twee autostaanplaatsen.

De privatieven zijn de individuele garages en autostaanplaatsen.

De acht garages zijn genummerd van 1 tot 8, en staan afgebeeld als lot E op voormeld metingsplan opgemaakt door landmeter-expert F. Collette.

De twee autostaanplaatsen, zijn afgebeeld als loten D en F op voormeld metingsplan opgemaakt door landmeter-expert F. Collette.

### BESCHRIJVING VAN HET GOED

#### A. BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de afsluitingen, de inritten, de koer, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de private gedeelten van de gemeenschappelijke delen of private delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de garage, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze garage dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

#### VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe medeëigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

#### B. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF IS VERBONDEN

1. De eerste AUTOSTAANPLAATS, genaamd S.1. omvattende:

K230421

tweede blad



IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de autostaanplaats zelf.	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
2. De tweede AUTOSTAANPLAATS, genaamd S.2., omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de autostaanplaats zelf.	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
3. De garage nummer "1", omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
4. De garage nummer "2", omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
5. De garage nummer "3" omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
6. De garage nummer "4" omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
7. De garage nummer "5" omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
8. De garage nummer "6" omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
9. De garage nummer "7" omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10
10. De garage nummer "8" omvattende:	
IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de garage zelf met metalen kantelpoort	
IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:	
een/tiende:	1/10

#### C. OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van de garage met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat ondermeer om de vloer, de metalen kantelpoort, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen.

Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals private water- en elektriciteitsleidingen en -meters.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN

##### I. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

A/ In voormelde basisakte van de Residentie Alidor werden, volgende erf dienstbaarheden

en bijzondere voorwaarden voorzien:

" 2/ Verder wordt volgende erfdienstbaarheid van overgang voor voertuigen en voetgangers gecreëerd:

**ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG:**

Het perceel grond, zijnde het lot A van voormeld plan opgemaakt door landmeter François Collette zal ten eeuwigen dage en onvergeld recht van doorgang dienen te verlenen aan de acht garages en de twee autostandplaatsen, gelegen achter het appartementsgebouw en eveneens aangeduid op gezegd metingsplan als loten C, D, E, F en G, om te komen aan de Ieperstraat.

Dit recht van doorgang dient te gebeuren via de elektrische garagepoort, die afgebeeld staat op het voormeld plan 2/2 de dato achttien augustus negentienhonderd vijftien negentig van architect Hans Geldof.

Op de doorrit naar de achterliggende garages en autostandplaatsen zal nooit geparkeerd mogen worden noch enigerlei voertuigen of voorwerpen geplaatst worden die voor gevolg zouden hebben dat de circulatie gehinderd zou kunnen worden.

Iedere eigenaar van een garage en autostandplaats zal in het bezit gesteld worden van een sleutel om de elektrische garagepoort te openen en te sluiten.

De kosten van onderhoud en herstel van de in- en uitrit alsook de kosten en verbruik van de verlichting en de elektrische garagepoort vallen ten laste van de eigenaars van de garages en autostandplaatsen, elk voor een/tiende deel.

Het verbruik van electriciteit zal vastgesteld worden op een gemeenschappelijke teller.

3/ De waterput met een inhoud van vijftienduizend liter, aangeduid op voormeld plan opgemaakt door landmeter-expert François Collette zal, in geval van brand, gebruikt worden door de brandweer.

Bijgevolg moet deze waterput bestendig vrij gehouden worden van elke hindernis."

B/ 1/ Ten titel van wederkerige erfdienstbaarheid dient het uitzicht van iedere garage ongewijzigd te blijven, qua materie en kleur, zodat een eenvormigheid van het geheel wordt gewaarborgd.

2/ Klein onderhoud en kleine herstellingen aan het dak worden uitgevoerd door elke eigenaar voor het gedeelte dat zijn garage overdekt. Volledige herstelling of vernieuwing van de bekleding van het dak wordt uitgevoerd ten laste van alle eigenaars van de garages 1 tot en met 8, elk voor een/achtste deel.

Alle garages en autostaanplaatsen moeten bij dezelfde verzekeringsmaatschappij verzekerd zijn. De premie wordt in gelijke mate verdeeld over al de garages en autostaanplaatsen.

3/ De kosten van onderhoud en herstel van de in- en uitrit alsook de kosten en verbruik van de verlichting en de elektrische garagepoort vallen ten laste van de eigenaars van de garages en autostaanplaatsen, elk voor een/tiende deel.

Het verbruik van electriciteit zal vastgesteld worden op een gemeenschappelijke teller.

4/ De garages en autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het plaatsen van een auto.

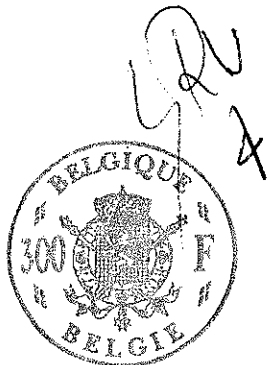
Bijgevolg is het verboden de ruimte van de garages en autostaanplaatsen te gebruiken als werkplaats.

**VOLMACHT**

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

De toekomstige medeëigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant,

K230422 derde blad



bouwheer, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten. Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant, bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### OVERGANGSBEPALING

De comparant, bouwheer, duidt op het ogenblik van de eerste verkoop ook de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere medeëigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant, bouwheer, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere medeëigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

### **C. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM**

#### **HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING**

##### Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

##### Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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 medeëigendom.

##### Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de Vereniging van medeëigenaars van het gebouw te 8840 Staden, nabij de Ieperstraat, met als naam GARAGEKOMPLEKS ALIDOR met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw.

De zetel is van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en er wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van medeëigenaars 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.

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

### Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een medeëigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van medeëigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

### Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

### Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

### Artikel 7: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaat zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met unanimiteit van de stemmen.

## HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

### Artikel 8: ORGANEN

De vereniging van medeëigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

### Artikel 9: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere medeëigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip

vierde blad

K230423



waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde medeëigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

#### Artikel 10: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de laatste vrijdag van de maand mei om negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisie voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder medeëigenaar 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 vornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

#### Artikel 11: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de medeëigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 12: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere medeëigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf



dagen op voorhand.

Artikel 13: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

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

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 14: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is vóór deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 15: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 16: STEMKRACHT

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

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

Artikel 17: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuten, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de medeëigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie/ vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die

vijfde blad

K230424



waarover de syndicus kan beslissen;

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier/ vijfden van de stemmen is vereist voor:

a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

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

c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over:

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 18: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 19: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

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

Artikel 20: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de gevel van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 21: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

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

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die een garage gebruikt 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 volgens de procedure vermeld in artikel 40;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

- de door vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.

- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.

- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

#### Artikel 22: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der

zesde blad

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top, followed by 'RV', 'd', and a vertical line.

algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen. De syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

#### Artikel 23: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van medeëigenaars, hetzij door de vereniging van medeëigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de medeëigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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

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

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gerede medeëigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

##### Artikel 24: VERDELING LASTEN

De aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeelde, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

De heer Frans Beernaert en zijn echtgenote mevrouw Ria Wittouck zullen niet dienen tussen te komen in deze kosten voor de niet verkochte privatieven, gedurende één jaar te rekenen vanaf heden, uitgezonderd voor wat betreft het deel in de brandverzekeringspremie en voor zover deze privatieven niet gebruikt zijn.

##### Artikel 25: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende

schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 26: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 27: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar 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 aan de rechter 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.

Artikel 28: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en gebruikers van een garage zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De medeëigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de gebruiker van een garage voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van de garage te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 29: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de medeëigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 30: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om

zevende blad

zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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.

**Artikel 31: UITKERING TEGOEDEN**

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

**Artikel 32: WERK- EN RESERVEKAPITAAL**

Een maandelijks provisie zal door de medeëigenaars gestort worden op de rekening van de medeëigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W..

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

**Artikel 33: GEDWONGEN INNING**

Indien de medeëigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

**HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE**

**Artikel 34: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR**

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

**Artikel 35: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN**

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars.

De uittredende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens

welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

**Artikel 36: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE**

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger 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 de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die een garage gebruikt maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingsen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingsen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

**Artikel 38: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE**

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

**HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW**

**Artikel 39: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS**

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis. Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de medeëige-

achtste blad

naars afzonderlijk en van de vereniging van medeëigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere medeëigenaars als van derden.

#### Artikel 40: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

#### Artikel 41: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van medeëigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privative gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bruikbaar te maken. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de medeëigenaars wier privatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privative gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privative delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van medeëigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

### HOOFDSTUK VII: ONTBINDING EN VEREFFENING

#### Artikel 42: ONTBINDING

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

#### Artikel 43: VOORTBESTAAN



De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 44: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars 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.

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 45: AFSLUITING VEREFFENING

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 medeëigenaars 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 medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

D. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 46

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 47

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren. Toegevingen of gedongen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke delen overeenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

De eigenaars mogen in de garages niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen.

Artikel 48

Het is verboden aan de eigenaars, huurders of gebruikers van een garage ten welken titel ook van particulieren, publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw.

Is enkel toegelaten het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljetten dat een particulier te huur of te koop is. Het verbod van publiciteit geldt niet voor de promotor met het oog op de verkoop van de particulieren.

Artikel 49

Het is verboden in de garage ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende

negende blad

produkten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken.

Artikel 50

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenislasten.

Artikel 51

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden, of hinder aanbrengen voor de andere gebruikers van de garages of voor de geburen.

Vanaf tien uur 's avonds tot acht uur 's morgens dient er over gewaakt dat iedereen kan genieten van een volstrekte rust.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of bewoners zich te schikken naar de gebuiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

Artikel 52

Het reglement is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige, en er zal kennis van gegeven worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendomsrecht, alsook in ieder akte welke het genot van het privaatief toestaat hetzij ten titel van huur hetzij anders.

E. SLOT VAN DE AKTE

Ontslag ambtshalve inschrijving

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen om ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook, bij de overschrijving van deze akte.

Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw en bedragen vijfduizend frank per garage en per staanplaats.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na voorlezing ondertekent de comparant met mij, notaris.

Geen doorhalingen  
in deze akte.

Handwritten marks: a large 'X' and the letters 'RW' and 'A'.

Handwritten signatures: 'Baerwert' and 'G. Wilkink'.

Handwritten signature: 'Rogier'.

F 342  
Geregistreerd te DIKSMUIDE  
negen bladen geen verzendingen  
24 APRIL 1882  
boek 392 blad 36 vol 16  
Notaris: De Notaris (D. J. J. J.)  
Notaris

Handwritten signature: 'De Notaris'.

DE NOTARIS