

Gecoördineerde Statuten
der Vereniging van Mede-Eigenaars residentie
Viktor
te Koksijde, Duinbergenstraat 19

[goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 16 oktober 2010]

Aanpassing van de statuten conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (B.S., 28 juni 2010, p. 39717).

De coördinatie gebeurt conform art. 19 §2 via onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

Vereniging van mede-eigenaars residentie Viktor

Duinbergenstraat 19 – Koksijde

Ondernemingsnummer: 0888.171.887

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VIKTOR TE KOKSIJDE, DUINBERGENSTRAAT 19

Ondernemingsnummer : 0888.171.887

BASISAKTE

(ongewijzigde overname originele basisakte)

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGEN EN NEGENTIG.

Op negentien mei

Voor Mij, Meester PAUL DALLE, doctor in de rechten, notaris te KOKSIJDE
(OOSTDUINKERKE).

IS VERSCHENEN:

ENERZIJDS

1. De **Naamloze Vennootschap BRUSSELS BUILDING PROJECTS**, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Edmond Machtenslaan 102/7. Opgericht onder de vorm van een Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Alphonse VAN EECKHOUDT te Ukkel op tweeëntwintig november negentienhonderd zestig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven december daarna, onder nummer 31.227. Statuten herhaaldelijk gewijzigd houdende wijziging van de naam in de huidige en omvorming in de huidige rechtsvorm en voor de laatste keer volgens proces-verbaal verleden voor ondergetekende notaris Paul DALLE op dertig september negentienhonderd tweeënnegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig oktober daarna, onder nummer 921024-93.

Ingeschreven in het Handelsregister te Brussel onder het nummer 297658, B.T.W.-nummer 402-711-039.

Hier vertegenwoordigd door de heer Alain Renders, bestuurder van vennootschappen, wonende te Brugge, Hertogenstraat 63, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, hiertoe aangesteld bij proces-verbaal van dertig september negentienhonderd tweeënnegentig.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

ANDERZIJDS

2. De **Naamloze Vennootschap "DE ZANDROOS II"**, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Edmond Machtenslaan 102 (bus 7).

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jean Remy te Ukkel op elf juli negentienhonderd zesennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven augustus daarna onder nummer 960807-252.

Handelsregister te Brugge nummer 606.481; BTW nummer 458.566.312.

Hier vertegenwoordigd door de heer Alain Renders, bestuurder van vennootschappen, tonende te Brugge, Hertogenstraat 63, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, hiertoe aangeduid in de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap gehouden onmiddellijk na de oprichting.

Hierna genoemd "**eigenaar van de konstrukties**".

UITEENZETTING

II. De Naamloze Vennootschap "Brussels Building Projects" verklaart dat zij eigenaar is van volgend onroerend goed :

Gemeente KOKSIJDE - tweede afdeling:

Een **perceel grond**, gelegen op de hoek van de Westendestraat en de Duinbergenstraat, gekadastraerd **Sectie G Nummers 451/A, 452/A, 452/B** met een oppervlakte van zes are éénenvijftig centiare (6 a 51ca) en Nummers **449/C en 450/A** (volgens titel 449/B 450/A en 448) met een oppervlakte van vijf are éénendertig centiare (5a 31 ca), hetzij een totale oppervlakte van elf are tweeëntachtig centiare (11a 82ca).

Palend of bepaald hebbend: noord: Westendestraat; oost: Duinbergenstraat; zuid: Michel Louis Mathays-Lejeune te Namen en west: Vereniging Vers l'Avenir te Charleroi.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De voormelde grond hoort de naamloze vennootschap Brussels Building Projects toe als volgt:

* **Deels, hetzij de nummers 451/A, 452/A en 452/B** om die te hebben aangekocht van de Naamloze Vennootschap "Promo New Lifestyle" te Ardoie, krachtens akte verleden voor notaris Paul Dalle op vijf september negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig september daarna Boek 8909 Nummer 20.

De Naamloze Vennootschap "Promo New lifestyle" was er eigenaar van om het te hebben aangekocht van de Naamloze Vennootschap "Immobiëlen Oostduinkerke" te Brussel krachtens akte verleden voor notaris Roger Verhue te Koksijde (Oostduinkerke) op vierentwintig september negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht oktober daarna Boek 8151 Nummer 25. De Naamloze Vennootschap "Immobiëlen Oostduinkerke", voornoemd, was er eigenares van als volgt

A/ deels, zijnde de percelen gekadastraerd Sectie G Nummer 452/A, 451A en drie/vierden in volle eigendom van Nummer 452/B, te hebben aangekocht van de Personenvennootschap met Bepaalde Aansprakelijkheid "Immo Koksijde" krachtens akte verleden voor notaris Roger Verhue te Koksijde (Oostduinkerke) op negentwintig maart negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negen april daarna Boek 7884 Nummer 24.

De PVBA "Immo Koksijde" was er eigenaar van als volgt:

- deels, hetzij het perceel grond Sectie G Nummer 452/A, om het te hebben aangekocht van de heer Joseph de Borman te Ieper, ingevolge akte verleden voor notaris Roger Verhue op zes maart negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentien maart daarna Boek 7889 Nummer 16.

Deze laatste was er eigenaar van om het te hebben aangekocht van mevrouw Marie Kelders te Koksijde krachtens akte verleden voor notaris Jean Schoofs te Hasselt op dertig januari negentienhonderd zeventenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twintig februari daarna Boek 4719 Nummer 1.

- deels, hetzij het perceel sectie G Nummer 451A om het te hebben aangekocht van de heer Roger Vandebussche, onderhoudswerkman, en zijn echtgenote mevrouw Rosa Dekeyser, huisvrouw, te Koksijde, krachtens akte verleden voor notaris Roger Verhue, voornoemd, op zes maart negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentien maart daarna Boek 7889 Nummer 17.

Deze laatste waren er eigenaar van om het te hebben aangekocht van mevrouw Marie Kelders, zonder beroep, te Koksijde, krachtens akte verleden voor Leo Heyvaert te Veurne op twee februari negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftwintig februari negentienhonderd vijftenzestig, Boek 4502 Nummer 28.

- deels, hetzij drie vierden in volle eigendom van het perceel gekadestreerd Sectie G Nummer 452/B, om het te hebben aangekocht van 1) de heer Stephano Vandenhole, gepensioneerde te Ronse; 2) de heer Vincent Vandenhole, textielarbeider, te Ronse; 3) de heer Armand De Backer, gepensioneerde te Tournai; 4) de heer Alexis De Backer, gepensioneerde, te Ronse; 5) mejuffer Rosena Deraedt, huisvrouw, te Ronse; 6) de heer Mario Deraedt, textielarbeider, te Kluisbergen; 7) mevrouw Patricia Deraedt, kuisvrouw, te Geraardsbergen; krachtens akte verleden voor notaris Herman Wierinck te Ronse op vijf december negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op éénentwintig december daarna Boek 7838 Nummer 2bis.

B/ deels, zijnde één/vierde in volle eigendom van Sektie G Nummer 452/B, om het te hebben aangekocht van 1) de heer Sante Ianetta Dissilvestro, gepensioneerde, te Luik; 2) de heer Luigi Pitisci te Scapoli (Italië); 3) de heer Mauro Pitisci te Scapoli; 4) mevrouw Antonia Rufo te Scapoli; 5) de heer Antonino Pitisci te Scapoli; 6) Mevrouw Emma Pitisci te Scapoli; 7) de heer Mario Pitisci te Scapoli; 8) mevrouw Umbertina Pitisci te Scapoli krachtens een akte verleden voor notaris Roger Verhue te koksijde (Oostduinkerke) op éénentwintig december negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertig januari negentienhonderd éénennegentig Boek 8034 Nummer 14.

Voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Joseph Antoine ARCARI en zijn echtgenote Mevrouw Louise DISSILVESTRO, samen wonende te Brussel, om het aangekocht te hebben van de Heer Emile Octave Pierre Van Wissen, makelaar, wonende te Ukkel, blijkens de akte verleden voor notaris Gustave Van Assche te Sint-Jans Molenbeek en Emile Marchant te Ukkel op zesentwintig juli negentienhonderd vierenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negenentwintig september daarna, boek 3061 nummer 9.

De Heer Joseph ARCARI is overleden te Sint-Jans Molenbeek op zeven april negentienhonderd vijftig, zonder kinderen, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename zijn moeder, Mevrouw Elisabeth DI FELICE, weduwe van de Heer Francesco Antonio ARCARI. Ingevolge zijn testament opgesteld door notaris Van Beneden te Schaarbeek op dertig december negentienhonderd éénenveertig, geregistreerd te Schaarbeek I op vier september negentienhonderd vijftig, boek 283 blad 15 vak 4, heeft de Heer Joseph Arcari voornoemd zijn echtgenote aangewezen als algehele legataris. Bijgevolg kwam één/vierde van de nalatenschap in naakte eigendom toe aan zijn moeder, Mevrouw Elisabeth Di Felice, voornoemd, en drie/vierden in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik aan zijn echtgenote, mevrouw Louise Dissilvestro, voornoemd.

Mevrouw Elisabeth DI FELICE, weduwe van de heer Francesco Arcari, is overleden te Sint-Jans Molenbeek op achttien augustus negentienhonderd vijfenvijftig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen:

1° Zijn kinderen te weten: a) Franfois Joseph ARCARI, b) Michel ARCARI, c) Elisabeth ARCARI, echtgenote CAIRA en d) Thérèse ARCARI.

2° De twee kinderen van zijn vooroverleden dochter, Mevrouw Marie Christine ARCARI, echtgenote van de Heer François NACCI, te weten: a) Dominique NACCI en b) Adelina NACCI, echtgenote STECHELE.

Ingevolge haar testament opgesteld door notaris Van Beneden te Schaarbeek op vijf maart negentienhonderd achtentachtig, geregistreerd, heeft mevrouw Elisabeth Di Felice haar gehele nalatenschap toebedeeld aan haar drie kinderen te weten: François Joseph ARCARI, Michel ARCARI en Elisabeth ARCARI, allen voornoemd.

Mejuffrouw Thérèse ARCARI, ongehuwd, is intestaat overleden te Lovenjoel op twintig december negentienhonderd zesenvijftig, zonder reservataire erfgenamen. Zij heeft als enige wettige erfgenamen nagelaten: 1° haar broers en zusters te weten a) François Joseph ARCARI, b) Michel ARCARI, c) Elisabeth ARCARI en 2° haar neef en nicht te weten a) Dominique NACCI en b) Adelina NACCI, echtgenote STECHELE, allen voornoemd. .

Ingevolge de akte verleden voor notaris Pierre Van Assche te Sint-Jans Molenbeek op éénendertig januari negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op elf april daarna, boek 3872 nummer 28, hebben de Heer Franco is ARCARI, de Heer Michel ARCARI, Mevrouw Elisabeth ARCARI, de Heer Dominique NACCI en Mevrouw Adelina NACCI, allen voornoemd, hun rechten hen onverdeeld toebehorende voor één/achtste (1/8) in naakte eigendom van voormeld goed bij opbod verkocht aan Mevrouw Louise DISSILVESTRO.

Mevrouw Louise DISSILVESTRO is intestaat overleden te Sint-Jans Molenbeek op zes september negentienhonderd zesenzeventig, nalatende als één der wettige erfgenamen Mevrouw Philoména DISSILVESTRO voor één/vierde (1/4) in volle eigendom.

Mevrouw Philoména DISSILVESTRO, geboren te Jemelle op één april negentienhonderd en drie, weduwe van de Heer Pitisci Nicola, is overleden te Renaix op vijftwintig februari negentienhonderd vijftachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam de Heer Sante IANNETTA DISSILVESTRO, voornoemd, die zij geadopteerd had. De adoptie werd gehomologeerd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Anderarde (Italië) op elf januari negentienhonderd vijftig.

Ingevolge haar testament opgesteld door notaris Jean Lambert te Renaix op twee- ntwintig februari negentienhonderd negenzeventig, heeft Mevrouw Philoména DISSILVESTRO als algehele legatarissen aangeduid: 1° de Heer Mauro PITISCI, voornoemd, broer van tiaar echtgenoot, 2° de heer Luigi PITISCI, voornoemd, broer van haar echtgenoot, 3° de heer Domenico PITISCI, geboren te Scapoli (Italië) op negenentwintig oktober negentienhonderd en negen, wonende te Scapoli (Italië), 4° de Heer Armand DEBACKER, zoon van haar zuster, geboren te Renaix op tien mei negentienhonderd negentien, wonende te Froyennes (Doornik).

De Heer Armand DEBACKER heeft zijn deel in de nalatenschap van Mevrouw Philoména DISSILVESTRO verworpen.

De Heer Domenico PITISCI is overleden op twintig februari negentienhonderd zevenentachtig, nalatende als wettige en reservataire erfgenamen: 1° zijn echtgenote Mevrouw Antonia RUFO; 2° zijn kinderen te weten: a) de Heer Antonio PITISCI, b) Mevrouw Emma PITISCI; c) de Heer Mario PITISCI; d) Mevrouw Umbertina PITISCI.

* **Deels , hetzij de percelen 449/C en 450/A** (volgens titel 449/B, 450/A en 448) om die te hebben aangekocht van de heer Noël Desombere, gepensioneerd, en zijn echtgenote Maria Surmont, zonder beroep, te Koksijde krachtens akte verleden voor notaris Paul Dalle te Oostduinkerke op éénendertig december negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zesentwintig januari negentienhonderd achtennegentig Boek 9456 Nummer 4.

Het goed hoorde de heer en mevrouw Desombere-Surmont toe als volgt:

- Deels hetzij het perceel nummer **448** om het te hebben aangekocht van de heer Jacques Frederick, handelsingenieur, te Schaarbeek krachtens akte verleden voor notaris Sluyts te Veurne op twintig december negentienhonderd vijftachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertig januari negentienhonderd zesentachtig Boek 7167 Nummer 15.

De heer Jacques Frédérick, was er eigenaar van als volgt:

Het werd aangekocht door zijn ouders de echtgenoten Gaston Frédérick-Seaux Cecile jegens de heer Aloïs Jost krachtens akte verleden voor de Domeinen van de Staat te Antwerpen op achttien mei negentienhonderd achtentwintig. Voornoemde echtgenoten Gaston Frédérick-Seaux Cecile zijn beiden overleden respectievelijk op zeven mei negentienhonderd zestig en op vijftien oktober negentienhonderd viereen zeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam hun zoon Jacques Frédérick, die alleen eigenaar werd .

- Deels hetzij het perceel nummer **450/A** om het te hebben aangekocht van 1) de heer André Nolard, handelaar, te Farciennes; 2) de heer Jacques Nolard, handelaar, te Mettet; 3) de heer Freddy Nolard, handelaar, te Farcienne en 4) de heer Pol Nolard, handelaar-helper, te Farciennes; krachtens akte verleden voor notaris Leo Heyvaert te Veurne op dertien juli negentienhonderd drieëntachtig overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes september negentienhonderd drieëntachtig Boek 6861 Nummer 6.

Het goed behoorde oorspronkelijk toe aan mevrouw Ivonna Mahieu te Farciennes om haar te zijn toebedeeld krachtens akte verdeling verleden voor notaris Karel Vanden Bussche te Koksijde op elf december negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftien januari daarna Boek 5017 Nummer 20. Mevrouw Ivonna Mahieu was gehuwd met de heer André Nolard onder het beheer der zuivere scheiding van goederen krachtens huwelijkskontraat verleden voor notaris Henri Boulvin te Charleroi op vierentwintig december negentienhonderd zesenzeventig, ongewijzigd. Mevrouw Ivonna Mahieu is overleden te Charleroi-Gilly op zestien oktober negentienhonderd tweeëntachtig, nalatende als enige wettige erfgenamen op laste van de rechten toegekomen in haar nalatenschap aan haar overlevende echtgenoot de heer André Nolard, en belopende op het vruchtgebruik op gans haar nalatenschap volgen s zijn keuze gedaan bij de gifte onder echtgenoten hem door zijn vooroverleden echtgenote gedaan bij akte verleden voor notaris Thiran te Farciennes op zes april negentienhonderd vienzestig; haar drie kinderen uit haar huwelijk gesproten hetzij de heren 1) Jacques, 2) Freddy en 3) Pol No Hard, ieder voor één /derde deel onverdeeld.

- Deels, hetzij het perceel nummer **449/B** om het te hebben verkregen krachtens proces-verbaal van definitieve toewijzing na openbare verkoping verleden voor notaris Leo Heyvaert te Veurne op zevenentwintig oktober negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op éénentwintig november daarna Boek 6134 Nummer 3. Het goed hoorde de gefailleerde mevrouw Lucienne Iliot, handelaarster te Blankenberge toe om het verkregen te hebben in de nalatenschappen van Noël Iliot en Dimpfina Van Gestel, respectievelijk overleden op vier december negentienhonderd tweeënveertig en op drieëntwintig uni negentienhonderd negenenzestig.

Deze laatsten hadden het aangekocht elk voor de onverdeelde helft jegens Emile Van Wissen te Elsene krachtens akte verleden voor notaris Paul Simpelaere te De Panne op achtentwintig februari negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien maart daarna Boek 2636 Nummer 8.

II. Vervolgens zet de naamloze vennootschap "Zandroos II" mij notaris uiteen dat zij zich voorneemt op gezegde grond, eigendom van de Naamloze Vennootschap "Brussels Building Projects" een appartementsgebouw op te richten, waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een privaat en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

III. Met het oog hierop verklaart de Naamloze Vennootschap "Brussels Building Projects", vertegenwoordigd als gezegd :

1) te verzaken, zuiver en eenvoudig, in voordeel van de Naamloze Vennootschap "Zandroos II", komparante anderzijds, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat zij bezit ingevolge de artikelen 546, 551 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen en werken in het algemeen die de komparante anderzijds zal oprichten en uitvoeren op voormelde grond;

2) toelating te geven aan de naamloze vennootschap "Zandroos II", komparante anderzijds, die aanvaardt, om op dezes kosten op gezegde grond een appartementsgebouw, genaamd residentie "Viktor" op te richten.

De comparante enerzijds bedingt dienaangaande verder uitdrukkelijk dat voormelde bouwtoelating geenszins en op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid bindt van haarzelf, eigenares van de grond, uit hoofde van afbraakwerken, opruiming, opbouw en afwerking. Deze verantwoordelijkheid blijft uitsluitend voor rekening van de comparante anderzijds, die alleen en zonder tussenkomst van de comparante enerzijds alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen. De comparante anderzijds zal alleen alle veroordelingen dragen die zouden kunnen uitgesproken worden tegen de comparante enerzijds, in haar hoedanigheid van eigenares van de grond.

De comparante enerzijds verplicht zich tussen te komen, hetzij persoonlijk hetzij bij volmacht, bij elke overdragende akte van eigendom van een privaatief in het appartementsgebouw op gezegde grond op te richten, ten einde aan de koper de aandelen in de grond verbonden aan het verkochte privaatief over te dragen.

De comparante anderzijds verplicht er zich uitdrukkelijk toe geen privaatieve delen van het kompleks te verkopen zonder de kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond aan te kopen van de comparante enerzijds.

BASISAKTE BETREFFENDE HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht de basisakte met het reglement van medeëigendom van het op gezegde grond gelegen gebouw op te stellen, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam "**Vereniging van medeëigenaars van de Residentie "VIKTOR" te Koksijde, hoek Duinbergenstraat en Westendestraat**", met zetel in het gebouw.

2. Bouwvergunning - plannen

De plannen werden opgemaakt door de Heer Guido Vanhoutte, architect te Veurne, Duinkerkestraat 20.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde op tien juni negentienhonderd achtennegentig.

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedeboekkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedeboekkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

* De goedgekeurde plannen de dato drieëntwintig februari negentienhonderd achtennegentig:

- Plan 1/5: Inplantingsplan, situatietekeningen K55.
- Plan 2/5: Funderingsplan en kelderverdieping.
- Plan 3/5: Gelijkvloers en eerste verdieping.
- Plan 4/5: tweede verdieping en technische verdieping.
- Plan 5/5: Gevels en doorsnedes.

* De uitvoeringsplannen de dato elf maart negentienhonderd negenennegentig:

- Plan 1/5: Inplantingsplan, situatietekening en K55.
- Plan 2/5: Funderingsplan en kelderverdieping.

- Plan 3/5: Gelijkvloers en eerste verdieping.
- Plan 4/5: tweede verdieping en technische verdieping.
- Plan 5/5: Gevels en doorsnedes.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. **Juridische verdeling van het complex**

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in éérentwintig duizend vijfhonderd/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (21.500/21.500sten) die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hiernavermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. **Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen**

Verdeling van het appartementsgebouw :

- kelderverdieping met vijftien garages, drie bergingen en zes autostaanplaatsen
- het gelijkvloers met vier appartementen, tien bergingen, zes garages, veertien autostaanplaatsen;
- de eerste verdieping met elf appartementen;
- de tweede verdieping met elf appartementen;
- de technische verdieping met twee appartementen;

1) Kelderverdieping

a) Gemeenschappelijke delen

de trap en trapzaal 1, trap en trapzaal 2; sas 1, sas 2, lift en liftkoker, de in- en uitrit, de manoeuvreerruimte tussen de garages en autostandplaatsen, tellerlokaal water, tellerlokaal electriciteit, tellerlokaal gas, de machinekamer lift.

b) Privatieve delen :

* De GARAGES met nummer G9, G10, G11, G12, G13, G16, G17, G18, en G19, elk omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garage met haar toegangspoort.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (100/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* De GARAGES nummer G14 en G15, elk omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garage met haar toegangspoort.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderddertig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (130/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- * De GARAGES nummer G20, G21 en G22, elk omvattende :
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke garage met haar toegangspoort.
 - b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderden tien / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (110/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * De GARAGE nummer G23, omvattende :
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke garage met haar toegangspoort.
 - b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdtwintig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (120/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * De AUTOSTAANPLAATSEN met nummer S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21 en S22, elk omvattende :
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke standplaats met haar omlijning.
 - b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Zeventig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (70/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * De BERGINGEN met nummer B11, B12 en B13 omvattende :
In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke berging met haar toegangsdeur.
Aan de bergingen worden geen aandelen in de gemene delen toegekend, zij worden verbonden met het appartement waarmee zij vervreemd worden.
- 2) Gelijkvloers
 - a) gemeenschappelijke delen:
De voordeur, pad naar de voordeur, tuin, de inkomhall met de brievenbussen en bel installatie en eventuele parlofoon- en/of videofooninrichting, de trap en traphall 1 met het eventuele brandblusapparaat, de lift met liftkoker, de fietsenberging, de gemeenschappelijke gang naar de bergingen, de in- en uitrit, de doorrit binnenkoer, trap en traphall 2, berging huisvuil, sas.
 - b) privaatieve delen:
- * De GARAGES met nummer G1 tot en met G5, elk omvattende :
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke garage met haar toegangspoort.
 - b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderdentien / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (110/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * De GARAGE met nummer G6, omvattende :
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke garage met haar toegangspoort.
 - b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (100/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * De OVERDEKTE AUTOSTAANPLAATSEN met nummer S1, S2, S3, S4, S10, S11 en S12, elk omvattende :
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :
De eigenlijke standplaats met haar omlijning.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
Zeventig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (70/21.500sten) in de gemene delen,
waaronder de grond.

* De OPEN AUTOSTAANPLAATSEN met nummer S5, S6, S7, S8, S9, elk
omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke standplaats met haar omlijning.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zestig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (60/21.500sten) in de gemene delen,
waaronder de grond.

* De OPEN AUTOSTAANPLAATSEN in de tuin met nummer S13 en S14 elk
omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke standplaats met haar omlijning.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Veertig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (40/21.500sten) in de gemene delen,
waaronder de grond.

* De BERGINGEN met nummer B1 tot en met B10, omvattende :

* In privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging met haar toegangsdeur.

Aan de bergingen worden geen aandelen in de gemene delen toegekend, zij worden
verbonden met het appartement waarmee zij vervreemd worden.

* Het APPARTEMENT genummerd "0.1", gelegen uiterst links, staande voor en
kijkende naar het gebouw vanuit de Duinbergenstraat, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken, badkamer, w.c., slaapkamer

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vijfhonderdvierennegentig/éérentwintig duizend vijfhonderdsten (594 /21.500sten) in de
gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "0.2", gelegen kant Westendestraat, omvattende

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, slaaphoek, living met open keuken, badkamer, toilet, berging,
slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeshonderdéénzestig/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (661 /21.500sten) in de
gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "0.3", gelegen tussen appartement 0.2 en 0.4,
omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken, badkamer, toilet, berging, twee
slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

achthonderddrieëntwintig/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (823 /21.500sten) in de
gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "0.4", gelegen tussen appartement 0.1 en 0.3,
omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken, badkamer, toilet, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:
zevenhonderdentien/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (710 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

3) Eerste verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

De trap en traphall 1 en trap en traphall 2 met telkens het eventuele brandblusapparaat, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang.

b) privatieve delen:

* Het APPARTEMENT genummerd "1.1", gelegen uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw vanuit de Duinbergenstraat, tussen appartement 1.2 en 1.11, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, gang, living met open keuken en terras, berging, badkamer, toilet, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achthonderdenzes/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (806 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.2", gelegen tussen appartement 1.1 en studio 1.3, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zeshonderdzesenzeventig/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (676 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* De STUDIO genummerd "1.3", gelegen tussen appartement 1.2 en 1.4, omvattende

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken, slaaphoek en terras, douchecel met toilet.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdzevenentwintig/éérentwintig duizend vijfhonderdsten (327 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.4", gelegen tussen appartement 1.1 en 1.3, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfhonderdvijftien/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (515 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.5", gelegen uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw vanuit de Westendestraat,omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, badkamer, toilet, twee slaapkamers met terras.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenhonderdvijfenzestig / éérentwintig duizend vijfhonderdsten (765 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* De STUDIO genummerd "1.6", gelegen tussen appartement 1.5 en 1.7, omvattende

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken, slaaphoek en terras, badkamer met toilet.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:
Driehonderdtwintig/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (320 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.7", gelegen tussen studio 1.6 en appartement 1.8 , omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfhonderdenacht/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (508 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.8", gelegen tussen appartement 1.7 en 1.9, omfattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer met toilet, berging, slaapkamer,

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfhonderdenacht/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (508 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.9", gelegen tussen appartement 1.8 en appartement 1.10 , omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfhonderdéérentwintig/éérentwintig duizend vijfhonderdsten (521 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.10", gelegen op de hoek van de Westendestraat en de Duinbergenstraat, tussen appartement 1.9 en 1.11, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenhonderdnegentig/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (790 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "1.11", gelegen tussen appartement 1.10 en 1.1, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeshonderdentwee/ éérentwintig duizend vijfhonderdsten (602/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Opmerking:

De hiervoor beschreven privatieven appartementen 1.2, 1.3 en 1.4 op de eerste verdieping, bekomen het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdiensbaardheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zoveel deze dakingen zullen ingericht worden als terras en elk privatief van het gedeelte van het terras dat aan de respektievelijke privatieven paalt.

4) Tweede verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

De trap en traphall 1 en trap en traphall 2 met telkens het eventuele brandblusapparaat, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang.

b) privatieve delen:

* Het APPARTEMENT genummerd "2.1", gelegen uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw vanuit de Duinbergenstraat, tussen appartement 2.2 en 2.11, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, gang, living met open keuken en terras, berging, badkamer, toilet, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achthonderdenzes/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (806 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "2.2", gelegen tussen appartement 2.1 en studio 2.3, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeshonderdzesenzeventig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (676 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* De STUDIO genummerd "2.3", gelegen tussen appartement 2.2 en 2.4, omvattende

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken, slaaphoek en terras, douchecel met toilet.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdzevenentwintig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (327 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "2.4", gelegen tussen appartement 2.1 en studio 2.3, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfhonderdvijftien/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (515 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "2.5", gelegen uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw vanuit de Westendestraat, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, badkamer, toilet, twee slaapkamers met terras.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenhonderdéeenzestig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (761 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het DUPLEX-APPARTEMENT genummerd "2.6", gelegen op de tweede en technische verdieping, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Op de tweede verdieping: Inkomdeur, living met open keuken en terras, trap leidende naar de technische verdieping;

Op de technische verdieping: nachthall, badkamer, berging, toilet, twee slaapkamers.

- b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:
Achthonderdennegen/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (809 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * Het DUPLEX-APPARTEMENT genummerd "2.7", gelegen op de tweede en technische verdieping, omfattende :
- a) In privatieve en uitsluitende eigendom :
Op de tweede verdieping: Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, slaapkamer, trap naar de technische verdieping.
Op de technische verdieping: nachthall, slaapkamer, badkamer.
- b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
zevenhonderdéénzestig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (761/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * Het APPARTEMENT genummerd "2.8", gelegen tussen appartement 2.7 en 2.9, omfattende:
- a) In privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.
- b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
Vijfhonderdenacht/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (508 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * Het APPARTEMENT genummerd "2.9", gelegen tussen appartement 2.8 en appartement 2.10, omfattende:
- a) In privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.
- b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
Vijfhonderdéénentwintig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (521 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * Het APPARTEMENT genummerd "2.10", gelegen op de hoek van de Westendestraat en de Duinbergenstraat, tussen appartement 2.9 en 2.11, omfattende :
- a) In privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, twee slaapkamers.
- b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
Zevenhonderdnegentig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (790 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- * Het APPARTEMENT genummerd "2.11", gelegen tussen appartement 2.10 en 2.1, omfattende:
- a) In privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer.
- b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:
Zeshonderdentwee/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (602/21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
- 5) Technische verdieping
- a) gemeenschappelijke delen:
De trap en traphall met het eventuele brandblusapparaat, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang.

b) particuliere delen:

* De duplex appartementen 2.6 en 2.7 op de tweede en de technische verdieping, zoals hiervoor beschreven.

* Het APPARTEMENT genummerd "3.1", gelegen uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw vanuit de Duinbergenstraat, omvattende:

a) In particuliere en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, slaaphoek, gang, living met open keuken, berging, badkamer, toilet.
In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfhonderdtweënvijftig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten (552 121.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

* Het APPARTEMENT genummerd "3.2", gelegen op de hoek van de Westendestraat en de Duinbergenstraat, omvattende :

a) In particuliere en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken, nachthall, badkamer, toilet, drie slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Duizend en zesenvijftig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten (1.056 /21.500sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Opmerking:

De hiervoor beschreven particulieren appartementen 3.1 en 3.2 op de technische verdieping, bekomen het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdiensbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zoveel deze dakingen zullen ingericht worden als terras en elk particulier van het gedeelte van het terras dat aan de respectievelijke particulieren paalt.

5. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en de grond

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de particuliere gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen :

* De garages genummerd G6, G9, G10, G11, G12, G13, G16, G17, G18, G19; elk honderd / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (100/21.500sten), zijnde een totaal van duizend / éénentwintig duizend vijfhonderdsten:

1.000/21.500sten

* De garages genummerd G14 en G15; elk honderddertig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (130/21.500sten), zijnde een totaal van tweehonderdzestig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten:

260/21.500sten

* De garages genummerd G1, G2, G3, G4, G5, G20, G21, G22; elk honderd en tien / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (110/21.500sten), zijnde een totaal van achthonderdtachtig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten:

880/21.500sten

* De garage genummerd G23: honderd twintig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (120/21.500sten),:

120/21.500sten

* De autostaanplaatsen genummerd S1, S2, S3, S4, S10, S11, S12, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21 en S22; elk zeventig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (70/21.500sten), zijnde een totaal van duizend en vijftig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten:

1.050/21.500sten

- * De autostaanplaatsen genummerd S5, S6, S7, S8, S9; elk zestig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (60/21.500sten), zijnde een totaal van driehonderd / éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
300/21.500sten
- * De autostaanplaatsen genummerd S13 en S14; elk veertig / éénentwintig duizend vijfhonderdsten (40/21.500sten), zijnde een totaal van tachtig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
80/21.500sten
- * Het appartement genummerd "0.1" op de gelijkvloerse verdieping met vijfhonderdvierennegentig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
594/21.500sten
- * Het appartement genummerd "0.2" op de gelijkvloerse verdieping met zeshonderdéénzestig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
661/21.500sten
- * Het appartement genummerd "0.3" op de gelijkvloerse verdieping met achthonderddrieëntwintig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
823/21.500sten
- * Het appartement genummerd "0.4" op de gelijkvloerse verdieping met zevenhonderdentien/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
710/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.1" op de eerste verdieping met achthonderdenzes/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
806/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.2" op de eerste verdieping met zeshonderdzesenzeventig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
676/21.500sten
- * Het studio genummerd "1.3" op de eerste verdieping met driehonderdzevenentwintig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
327/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.4" op de eerste verdieping met vijfhonderdvijftien/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
515/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.5" op de eerste verdieping met zevenhonderdvijfzestig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
765/21.500sten
- * Het studio genummerd "1.6" op de eerste verdieping met driehonderdtwintig/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
320/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.7" op de eerste verdieping met vijfhonderdenacht/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
508/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.8" op de eerste verdieping met vijfhonderdenacht/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
508/21.500sten

- * Het appartement genummerd "1.9" op de eerste verdieping met vijfhonderdéénentwintig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
521/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.10" op de eerste verdieping met zevenhonderdnegentig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
790/21.500sten
- * Het appartement genummerd "1.11" op de eerste verdieping met zeshonderdentwee/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
602/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.1" op de tweede verdieping met achthonderdenzes/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
806/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.2" op de tweede verdieping met zeshonderdzeseventig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
676/21.500sten
- * De studio genummerd "2.3" op de tweede verdieping met driehonderdzevenentwintig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
327/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.4" op de tweede verdieping met vijfhonderdvijftien/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
515/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.5" op de tweede verdieping met zevenhonderdéénenzestig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
761/21.500sten
- * Het duplex-appartement genummerd "2.6" op de tweede verdieping met achthonderdennege/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
809/21.500sten
- * Het duplex-appartement genummerd "2.7" op de tweede verdieping met zevenhonderd ééenzestig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
761/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.8" op de tweede verdieping met vijfhonderdenacht/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
508/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.9" op de tweede verdieping met vijfhonderdéénentwintig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
521/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.10" op de eerste verdieping met zevenhonderdnegentig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
790/21.500sten
- * Het appartement genummerd "2.11" op de tweede verdieping met zeshonderdentwee/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
602/21.500sten
- * Het appartement genummerd "3.1" op de technische verdieping met vijfhonderd tweeënvijftig/éénentwintig duizend vijfhonderdsten:
552/21.500sten

* Het appartement genummerd "3.2" op de technische verdieping met duizend en zesenvijftig /éénentwintig duizend vijfhonderdsten:

1056/21.500sten

Totaal : Eenentwintig duizend vijfhonderd/ éénentwintig duizend vijfhonderdsten
21.500/21.500sten

6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare en private besturen of van distributiemaatschappij en van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te realiseren :
 - a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels samengevoegd;
 - b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;
 - c) herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van medeëigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die medeëigenaars die de werken laten uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De medeëigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt er zich toe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeëigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bouwheer heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

7. Voorbehoud

- a) De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zich op de grens met aanpalende eigendommen zouden bevinden, te ontvangen.

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

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

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

b) De promotor/bouwheer behoudt zich het recht voor een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten of bergingen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaat beschreven.

8. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeïgendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeïgenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op de rechtsopvolgers.

Het reglement van medeïgendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeïgenaars.

9. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privaat kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

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

10. Oplevering

10.1. Voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, behoudens bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechtert.

a) Voorlopige oplevering van de privaat delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel.

De voorlopige oplevering kan in tegenwoordigheid van een door de koper aangeduide architect plaatsvinden. De kosten verbonden aan de tussenkomst van deze architect vallen ten laste van de koper.

De verkoper-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de verkoper-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper-bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoek van de verkoper-bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper-bouwheer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot; de kosten hiervan zijn ten laste van de koper; bij niet verschijning van de koper op de gestelde datum wordt hij geacht de oplevering te aanvaarden.

b) Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper-bouwheer en de syndicus en welke door één of meer uit onder de medeëigenaars gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der medeëigenaars mag worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus lasthebber van de vereniging der medeëigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de medeëigendom om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, dient met een bij de post

aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één der leden van de vereniging der medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper-bouwheer de vereniging van medeëigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper-bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

10.2. Definitieve oplevering (soms ook eindoplevering genoemd)

a) Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht door de verkoper-bouwheer en de syndicus en die door één of meer uit onder de medeëigenaars of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der medeëigenaars mag worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de beheerraad met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de lasthebber van de vereniging der medeëigenaars om tot de oplevering over te gaan dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de vereniging der medeëigenaars om de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een nieuwe deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen de syndicus is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper-bouwheer aan de vereniging der medeëigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper-bouwheer bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

b) Definitieve oplevering van de privatieve delen of kavels

De tienjarige aansprakelijkheid, waarvan sprake in de wet, begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De definitieve oplevering van de kavels dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 2. a) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer en de koper worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de flat-woning.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve oplevering der privé delen aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de oplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de koper om de definitieve oplevering van de kavels (privé delen) te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake in de wet, loopt vanaf de dag van de voorlopige oplevering.

11. Slotverklaringen

a) Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b) Keuze van woonplaats

De comparante doet keuze van woonplaats in haar voormelde zetel.

c) Bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparante.

d) Vertaling

Ingeval van huidige akte en haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen dezer der notariële akte rechtsgeldig zijn.

e) Volmacht

De komparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, aan navermelde personen, te weten :

- 1) de komparante.
- 2) De Heer Antoon Logier, boekhouder, wonende te De Panne, Egelantierlaan 13.
- 3) De Heer Dries Lecluyse, licentiaat in de rechten, wonende te Sint-Idesbald, Strandlaan 311 bus 1.
- 4) Mevrouw Christine Vandecasteele, bediende, wonende te Beauvoorde, Kwadestraat 30.

Ten einde met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte :

- 1) alle aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;
- 2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte of wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privaatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan; en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder in-de-plaatsstelling;

het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder; te doen pleiten verzet te doen; in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen, tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

ingeval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

- 3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de komparant.

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Koksijde (Centrum Oostduinkerke) ten kantore.
Datum als ten hoofde is vermeld.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VIKTOR TE KOKSIJDE, DUINBERGENSTRAAT 19

Ondernemingsnummer : 0888.171.887

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 : RECHTSPERSOONLIJKHEID

Artikel 1 : Rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van medeëigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid** mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming** "Vereniging van medeëigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging is gevestigd.

d) 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 of de groep van gebouwen.

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, *behoudens de wettelijke uitzonderingen*.

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

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

Artikel 2 : Gemeenschappelijke delen

a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke gedeelten **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijk delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, genomen met een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de medeëigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, zijn deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hiervoor beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de gemeenzaamheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- d) de dakingen en hun goten;
- e) de eventuele lichtkoepels;
- f) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- g) de versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren);
- h) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit, telefoon en distributie vanaf de hoofdleiding tot aan de particuliere tellers;
- i) de inrichting tot verlichting van de gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- j) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de tweede verdieping;
- k) de algemene inkom met inkomdeur en toegang, de buitenzijde (beschildering) van de privaatieve ingangdeur,
- l) de luchtkokers;
- m) de belinstallatie met deuropener, parlofoon en eventuele videofooninstallatie, de gemeenschappelijke brievenbussen in de inkomhall;
- n) de lift, de liftkoker, de kabine waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren;
- o) de eventuele vuilnisschachten met hun bijhoren;

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend. In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen, al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Artikel 3 : Privaatieve delen

a) Elke medeëigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privaatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van medeëigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Een medeëigenaar mag geen **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privaatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor

de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De medeëigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De medeëigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist.

Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijk delen. In geval van afwezigheid, is de medeëigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een **medeëigenaar** mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere medeëigenaars.

De appartementen, met uitzondering van de handelsruimte op het gelijkvloers, zijn bestemd als **woning**, doch mogen ook voor **beroep of beroepsdoeleinden** worden gebruikt.

Iedere private kavel bestaat uit de samenstellende delen van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld :

- a) de bekleding van de grond, balkons en terrassen (tegels, vasttapijt enzovoort);
- b) de binnenmuren met hun deuren;
- c) de medeëigendom van de muren welke een privaat scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve;
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden behoudens hun buitenaanzicht - schildering;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen;
- h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort;
- i) de balkons en terrassen met hun leuning, eventuele afschermingen en bergingen;
- j) de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen;
- k) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- l) de eventuele videfoonontvanger in het privaat.

Samengevat is privatieve eigendom, al wat zich binnenin de privatieve kavels bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Artikel 4: Eigendomsrecht

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11 § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

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

b) 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegegeeld aan de verkrijger.

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

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar de volgende schulden:

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

3° 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° 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 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 kapitaalbreng 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.

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

e) De **kosten voor de mededeling** van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittreedende 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.

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

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

g) Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden.

De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

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

Artikel 5 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of van een persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De medeëigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en aan de besluiten van de algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder in geval van onderverhuur of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover medeëigenaars van het gebouw te verzekeren.

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

- a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.
- b) Hiertoe behoren ondermeer alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijk delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van medeëigenaars.
- c) Verder zijn er de **kosten van verwarming** van de gemeenschappelijke delen.
- d) Tenzij de **belastingen** op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.
- e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.
- f) Ook de **kosten bij heropbouw** behoren daartoe.

Artikel 7 : Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars **naar evenredigheid van de respectievelijke waarde** van elk privaatief : dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader beschreven in de basisakte, voorafgaand.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de volgende lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privaatieve delen hebben :

De eigenaars van de garages dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, verbruik, herstelling en vernieuwing van de lift en de liftkoker en van de trap leidende naar de verschillende verdiepingen en van de gemeenschappelijke gangen. Deze kosten dienen verdeeld te worden onder de eigenaars van de appartementen.

b) De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars. De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de medeëigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken. *Voorafgaandelijke bepaling doet geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Commissaris van de rekeningen.*

Artikel 8 : Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een **voorschot** vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld..

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de medeëigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De medeëigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de medeëigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een medeëigenaar **weigert** om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van medeëigenaars.

De sommen die de ingebreke gebleven medeëigenaar schuldig is, zullen een intrest van één frank ten honderd (1%) per maand teweegbrengen voor de vereniging.

Indien een kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

d) De **bouwheer** zal niet bijdragen in de kosten voor wat betreft de door hem niet verkochte privatieven, behoudens voor wat betreft de verzekering van het gebouw en desgevallend de kosten van verwarming en verlichting van het modelappartement.

Artikel 8 bis : Water - gas - elektriciteit

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Artikel 9 : Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van medeëigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10 : Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle medeëigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

Alle verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door bemiddeling van de firma FIDUCAR, met zetel te Brugge, Sint-Andries, Hertogenstraat 63. (telefoonnummer 050-39.12.18).

Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit.

Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke medeëigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig blijken, voor het afsluiten van de verzekeringen, het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering**, af te sluiten op voorwaarde de premies ervan zelf te betalen.

Artikel 11 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van medeëigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging of vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle medeëigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de wederopbouw een meerwaarde verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van medeëigenaars.

Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de wederopbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling, lopen na verloop van deze termijn.

De medeëigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van medeëigenaars afstaan aan de andere medeëigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde kontant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van medeëigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van de eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING

Artikel 12. Gewone en bijzondere algemene vergadering

- a) *De **statutaire** algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar binnen de eerste vijftien dagen van de maand oktober.*
- b) *Te allen tijde kan een **bijzondere** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.*

Artikel 13. Plaats van de vergadering

De algemene vergadering wordt gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 14. Lid van de algemene vergadering

- a) **Iedere eigenaar** van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
- b) *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.*
- c) *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.*

Artikel 15. Bijeenroeping van de algemene vergadering

- a) *De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.*
- b) *De syndicus organiseert een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste **één vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.*
- c) *Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.*
- d) *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 gekende adres, worden geacht*

geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping 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.

e) De **bijeenroeping vermeldt** (1) de plaats waar, alsook (2) de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede (3) de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en (4) volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 16. Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

De voorzitter wijst een secretaris en een stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, secretaris en stemopnemer vormen samen het bureau.

De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

Artikel 17. Aanwezigheidsquorum

a) 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.

b) 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 18. Meerderheden

a) De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij **volstrekte (gewone) meerderheid** van de stemmen (50+1) 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.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de

commissaris van de rekeningen;

- over het bedrag - zoals bepaald door de algemene vergadering - van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die hij kan stellen;

- beslissen over werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen en mits bijzondere motivering, 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;

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen

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

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

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid (oprichting deelverenigingen);

- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen.

Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van alle medeëigenaars:

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging;

e) *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.*

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

Artikel 19. Stemrecht - vertegenwoordiging

a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal **stemmen** dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere medeëigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. *De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.*

c) De **syndicus kan niet als lasthebber** van een medeëigenaar worden aangesteld.

Hij heeft wel het recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

d) 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.

Artikel 20. 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 577-6, § 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 21. Aanwezigheidslijst

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 22. Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 23. Notulen

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere belanghebbende syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

Artikel 23 bis. Schriftelijke raadpleging

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.

Artikel 23 ter. Vertalingen

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd.

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

De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 5 : SYNDICUS

Artikel 24. Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in het reglement van medeëigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar *of belanghebbende derde*.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar *of van iedere belanghebbende derde*.

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.*

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

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

Bij verhinderd of in gebreke blijven van een 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.

De stopzetting van de beheersovereenkomst kan:

*a) **ten allen tijde**, mits op schrift gesteld wederzijds akkoord van beide partijen;*

*b) **éénzijdig, zonder naleving van enige opzegtermijn** en zonder toekenning van een schadevergoeding indien er dringende redenen zijn die deze beslissing rechtvaardigen.*

Dringende redenen zijn onder meer: diefstal, fraude, omkoping, valsheid in geschrifte,

onrechtmatig aanwenden van goederen of gelden van de vereniging van mede-eigenaars, ontvangst van commissielonen buiten medeweten en zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering, etc.

Eventueel bestaande contractuele schadebedingen worden voor niet-geschreven gehouden.

De beëindiging van de overeenkomst doet geen afbreuk aan de rechten van beide partijen om burgerrechtelijke, tuchtrechtelijke of strafrechtelijke vorderingen in te stellen.

c) éénzijdig, mits naleving van een opzegtermijn en/of toekenning van een schadevergoeding :

1. door de syndicus :

De syndicus brengt de raad van mede-eigendom - en zo die niet zou bestaan de voorzitter van de laatste algemene vergadering samen met de commissaris der rekeningen - via een aangetekend schrijven verstuurd uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de beheersovereenkomst op de hoogte van diens intenties.

De opzegperiode vangt aan de eerste dag van de maand volgend op de maand waarbinnen de opzegbrief werd verstuurd.

De syndicus is gehouden vóór het verstrijken van zijn beheersovereenkomst een bijzondere vergadering samen te roepen teneinde het de mede-eigenaars mogelijk te maken in zijn opvolging te voorzien en een vlotte overgang te faciliteren.

Indien de syndicus zijn beheersportefeuille wenst over te dragen aan een andere syndicus, zal de procedure onder c) 1. gevolgd moeten worden.

2. door de vereniging van mede-eigenaars :

De syndicus kan ten allen tijde ontslagen worden door de algemene vergadering. Dit mits naleving van de toepasselijke meerderheden, de eventueel bestaande contractuele bepalingen en de onderlinge akkoorden aangaande de opzegvergoeding tussen de algemene vergadering en de syndicus.

In geen geval zal de opzegvergoeding meer bedragen dan:

- 4 maanden beheersvergoeding indien de opzeg plaatsvindt binnen de 6 maanden na ondertekening van de beheersovereenkomst;

- 3 maanden beheersvergoeding indien de opzeg plaatsvindt na de 6de maar voor de 12de maand volgend op de ondertekening van de beheersovereenkomst;

- 2 maanden beheersvergoeding indien de opzeg plaatsvindt na de 12de maar voor de 18de maand volgend op de ondertekening van de beheersovereenkomst;

- 1 maand beheersvergoeding indien de opzeg plaatsvindt na de 18de maand volgend op de ondertekening van de beheersovereenkomst;

*c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de 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 medeëigenaars gevestigd is.*

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

Artikel 25. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot **opdracht**:

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dag(en) of telkens er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing dient genomen te worden;
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register;
- c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringend werken en herstellingen uitvoeren);
- e) het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de medeëigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten). *Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal: al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;*
- f) de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. *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;*
- g) *binnen de dertig dagen te rekenen na het verzoek van de notaris hem de hierna volgende gegevens over te maken:*
 - 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;*
 - 3° *een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;*
 - 4° *een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;*
- h) *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 en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*
- i) *indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de*

laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

j) 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;

k) 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;

l) het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

m) op basis van een vooraf opgemaakt bestek meer dan één prijsraming over leggen voor werken waarvan het bedrag gelijk is aan of hoger ligt dan het bedrag zoals vastgelegd door de algemene vergadering;

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

o) 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 bekleeden, 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;

p) 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;

q) 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. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

r) 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;

s) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;

t) de syndicus geeft kennis bij aangetekend brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elke nieuw besluit van de algemene vergadering, (die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren);

u) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen;

v) personeel aan te werven;

w) verzekeringscontracten betreffende de gemeenschappelijke delen te sluiten;

x) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist;

y) *in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.*

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

Artikel 26. Aansprakelijkheid - delegatie

a) de syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) hij kan zijn **bevoegdheden niet overdragen dan met** toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 27. Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

Artikel 28. Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus zal de algemene vergadering vooraf om toestemming 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.

HOOFDSTUK 5BIS : RAAD VAN MEDEËIGENDOM - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 28 bis. Raad van medeëigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierde van de stemmen over de samenstelling ervan. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

Daartoe kan deze raad, nadat zij 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 28 ter : Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 29. Ontbinding

- a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om het even welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen, heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid 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 30. Vereffening

- a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging, vermelden dat zij in vereffening is.
- b) De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) 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 medeëigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Die 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 moet worden bewaard;

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

HOOFDSTUK 6 BIS: RECHTSVORDERINGEN - TEGENSTELBAARHEID - TENUITVOERLEGGING

Artikel 30 bis : Rechtsvorderingen

a) Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

b) De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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.

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

d) 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.

e) 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.

f) Iedere medeëigenaar 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.

g) 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

h) 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, kan iedere benadeelde medeëigenaar 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.

i) 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 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. Vanaf het instellen van een van deze vorderingen 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.

j) 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.

k) Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 30 ter: Tegenstelbaarheid

a) De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

b) Indien beslist wordt om een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

c) Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars 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.

d) 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.

e) 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 verslagenregister der vergaderingen, 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 medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

Artikel 30 quater : Tenuitvoerlegging

a) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) Van iedere aansprakelijkheid bevrijd is de mede-eigenaar die een vordering instelt om hierna volgende redenen en wiens eis niet wordt afgewezen:

1° verzoek tot gelasting van een bijeenroeping van een algemene vergadering ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen ingeval de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen; of

2° verzoek tot het bekomen van toestemming om – bij gebreke aan een voldoende meerderheid in de algemene vergadering – aan de gemeenschappelijke gedeelten zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren; of

3° verzoek tot het bekomen van toestemming 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;

c) 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.

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

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

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

g) 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.

HOOFDSTUK 6TER : BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 30 quinquies : Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden

De privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VIKTOR TE KOKSIJDE, DUINBERGENSTRAAT 19

Ondernemingsnummer : 0888.171.887

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan steeds worden gewijzigd door de algemene vergadering van medeëigenaars met een meerderheid van *drie/vierden* van de *aanwezige en vertegenwoordigde* stemmen *op het moment van de stemming*. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel 1. Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijk gedeelten, moet plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel 2. Schoorsteen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

Artikel 3. Uitzicht

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen, het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Artikel 4. Doorgangen - overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poesten van schoenen enz...

Artikel 5. Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel kleine huisdieren houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering.

Artikel 6. Rust

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt, het gebruik van muziek-instrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag en de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel geplaatst worden met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel 7. Handel, vrij beroep

Verplaatst naar artikel 30 quinquies van het reglement van mede-eigendom.

Artikel 9. Reclame

Het is strikt verboden welke publiciteit dan ook aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren, noch in de hall, gangen of waar ook, tenzij voor handelsdoeleinden op het gelijkvloers.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is eveneens toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken, hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering.

Artikel 10. Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel 11. Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 12. Water - gas - elektriciteit

Verplaatst naar artikel 8 bis van het reglement van mede-eigendom.

Artikel 13. Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel 14. Verhuizingen

Grote meubels, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de eigenaar die de verhuizing uitvoert.