

**GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

**VAN DE**

**RESIDENTIE "PEGASUS"**

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d. 12/03/2011

Het jaar negentienhonderd achtenzeventig.  
De twaalfde januari.

Voor Ons, Meester Marc SIMPELAERE, Notaris ter standplaats De Panne,

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap "ALGEMENE GROND- EN NIJVERHEIDSMAT-SCHAPPIJ" in het kort "ALGROMA".

Voorheen "Westende S.A. Foncière et Industrielle", opgericht bij akte verleden voor Notaris Vanisterbeek te Brussel op zeventien juli negentienhonderd eenendertig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee, drie en vier augustus volgend, onder nummer 11.854.

De statuten werden gewijzigd bij akten afgekondigd op negentien januari negentienhonderd vijfendertig (nummer 617), zesentwintig april negentienhonderd zesendertig (nummer 6048), acht december negentienhonderd zevenendertig (nummer 16086), elf januari negentienhonderd negenendertig (nummer 320), éénentwintig februari negentienhonderd éénenveertig (nummer 1769), acht januari negentienhonderd drieënveertig (nummer 151), vierentwintig maart negentienhonderd zesenviertig (nummer 3855) f tien maart negentienhonderd achtenveertig (nummer 3665) , vierentwintig juni negentienhonderd eenenvijftig (nummer 14.823), eenentwintig/tweeëntwintig juni negentienhonderd vierenvijftig (nummer 17.478), vijf augustus negentienhonderd eenenzestig (nummer 24.175), achttien januari negentienhonderd vierenzestig (nummer 1663), tweeëntwintig april negentienhonderd zesenzestig (nummer 9691). De maatschappelijke zetel is gevestigd te Oostende, Koningsstraat 2, bij beslissing van de Raad van Beheer op vijftien april negentienhonderd vierenzeventig, neergelegd ter griffie van de Rechtbank van koophandel te Veurne op drie mei negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 496, en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien mei negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 1619-6.

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister te Oostende, onder nummer 31.150. Haar B.T.W.-nummer is 405.813.752.

De bijgewerkte statuten van zestien januari negentienhonderd vierenzeventig werden neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Veurne op zestien januari negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 306 en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig januari negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 413-30.

De vennootschap wordt, alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 15 der statuten, door :

1. De Heer Jean-Claude VAN BIERVLIET, beheerder van vennootschappen, wonende te Eernegem, Oostendebaan 64, afgevaardigde beheerder, voorzitter van de Raad van Beheer op twee januari negentienhonderd vierenzeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig januari volgend, nummer 413-29 en bekrachtigd door de Algemene Vergadering en benoeming van de Raad van Beheer van zevenentwintig maart volgend, blijkens publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien mei negentienhonderd vierenzeventig, nummer 16.19-6.

2. De Heer Henricus-Edwardus VERFAILLIE, beheerder, wonende te Oostende, Van Iseghemlaan 98, beheerder blijkens voornoemde publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien mei negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 619-6. Handelende voor zover nodig bij sterkmaking.

Hierna genoemd "DE PROMOTOR".

## 1. De te bebouwen gronden en stedenbouwkundige voorschriften.

### A. Beschrijving van het terrein

De promotor heeft bij akte van Notaris Marc SIMPELAERE te De Panne, volgend onroerend goed verworven op zeventwintig januari negentienhonderd zeventenveertig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne op vijftien februari nadien, boek 6024, nummer 3.

#### GEMEENTE DE PANNE

Een perceel bouwgrond, gelegen ten hoofde van de Emiel Verhaerenlaan. Bekend ten kadaster of er bekend geweest, Tweede Afdeling, Sectie D, deel van nummers 34 2, 343, 34 4 en 345, Groot volgens titel vierentwintig aren vijfennegentig centiare (24a95ca). Zijnde lot nummer 308 (driehonderd en acht).

Zoals dit perceel grond voorkomt op het plan met proces-verbaal van opmeting, opgesteld op zes oktober negentienhonderd zesenveertig, door de Heer Jacques Desahouwer, meetkundig schatter van onroerende goederen te Brussel, gehecht aan een akte aankoop van Instrumenterende Notaris de dato zeventwintig januari negentienhonderd zeventenveertig.

### B. Oorsprong van eigendom

De oorsprong van eigendom van het hierboven beschreven aangekochte goed staat vermeld in de aankoopakte van de grond, des ambts van Instrumenterende Notaris, de dato zeventwintig januari negentienhonderd zeventenveertig er in de akte verkoop aan de Koninklijke Schenking, des ambts van Instrumenterende Notaris, in dato zeventien juni negentienhonderd vierenveertig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne de zeventwintigste van dezelfde maand, boek 5544, nummer 9.

### C. Urbanisme : Ruimtelijke Ordening

#### 1. Voorafgaande verklaring

De promotor verklaart en erkent dat de Instrumenterende Notaris zijn aandacht gevestigd heeft op de beschikkingen van de wet van negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, gewijzigd door de wetten van tweeëntwintig april negentienhonderd zeventig en van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, 'evenals op de besluiten ter uitvoering ervan en dat hij alle nodige toelatingen bekomen heeft en hij ontslaat daaromtrent de Instrumenterende Notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

#### 2. Bijzondere voorwaarden

De kopers zullen gesubrogeerd worden door de promotor in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de verdelingsakte met lastenkohier van de verkaveling, opgemaakt door Instrumenterende Notaris op zeventwintig juli negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne op achtentwintig augustus erna, boek 5427, nummer 2.

### 3. Plan van Aanleg-Verkavelingsvergunning-Bouwtoelating

De Instrumenterende Notaris heeft de Promotor gewezen op de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg nummer 1.A Westhoek, goedgekeurd door Koninklijk Besluit van negentwintig juli negentienhonderd zeventig, evenals van de verkavelingakte waarvan sprake hiervoor en in het bijzonder voor wat betreft de bestemming van de grond en de inplanting van gebouwen. De promotor verklaart uitdrukkelijk ervan kennis te hebben.

Het plan van aanleg van het domein Westhoek werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit negentwintig juli negentienhonderd zeventig.

Het verkavelingplan met betrekking tot het perceel, dat het voorwerp van deze akte uitmaakt, werd goedgekeurd door het Schepencollege van de Gemeente De Panne, op twintig maart negentien honderd drieënzeventig, onder nummer 18/1973 A.

De bouwtoelating werd gegeven door de Gemeente De Panne op vijf april negentienhonderd zevenenzeventig.

#### II. Verklaring : op te richten gebouw

De promotor zal op het voormeld goed een onroerend complex laten oprichten, in hoofdzaak bestemd voor particulieren. Deze oprichting zal geschieden in voordeel van derde personen door de Promotor aan te duiden, of, bij ontstentenis hiervan, de Promotor zelf, wat betreft alle particulieren met de medegaande gemene delen.

Het complex zal de naam "PEGASUS" dragen.

Het zal opgericht worden volgens de plannen van architect J. VERGRACHT, Koningsstraat 42 te Oostende, en volgens het lastenkohier met beschrijving der werken en materialen.

#### III. Erfdienstbaarheden

*A. Conventionele erfdienstbaarheden of bij bestemming van goede huisvader*

Het bouwen van residentie "PEGASUS" kan erfdienstbaarheden scheppen of vestigen.

De verklaring van mede-eigendom in onderhavige basisakte tot stand gebracht doet deze erfdienstbaarheden tot stand komen vanaf de eerste verkoop van een particulier element aan een derde persoon.

Deze erfdienstbaarheden vinden onder meer hun oorsprong in de bestemming van goede huisvader voorzien bij artikel 692 en andere van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst tussenpartijen, Dit geldt onder meer :

-voor het zicht dat kan bestaan van het ene privaatief op het andere, voor de gemeenschappelijke afvoer van regen- en afvalwaters, de rioleringen enzovoort.. .voor de leidingen van alle aard, water, gas en elektriciteit, telefoon, radio, televisie, vuilnisschachten enzovoort...

-en in het algemeen voor ai de gemeenschappelijke zaken en erfienstbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze en de gemene delen, zoals die blijken uit de plannen of hun uitvoering of de plaatselijke gebruiken.

De eventuele eigenaars van een privaatief element zullen gans in het bijzonder in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfienstbaarheden die het goed kunnen bezwaren, behoudens hun recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de promotor en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreeerde of niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

#### *B. Affectatie, Doorgang:*

Er bestaat een erfienstbaarheid van doorgang voor de aangrenzende percelen, van drie meter (3m) breed op de uiterste westzijde van het perceel. Deze erfienstbaarheid zal mogen onderbouwd worden met garages.

Indien deze doorgang gebruikt wordt, geldt deze slechts voor voetgangers, lichte zeilwagens en lichte pleziervaartuigen.

Deze erfienstbaarheid is eeuwigdurend en onvergeld.

De promotor verklaart AFFECTATIE te verlenen van dit recht van doorgang ten voordele van geburen of aanpalende erven.

#### *C. Erfienstbaarheden spruitende uit de titel van eigendom.*

De mede-eigenaars en de titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de voormelde akte van aanwerving, voor zoveel ze nog van toepassing zijn.

## EERSTE DEEL

---

### BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, de Ondergetekende Notaris verzocht de basisakte van met betrekking tot het complex "PEGASUS", dat hij op het reeds beschreven terrein zal laten oprichten, als volgt op te stellen;

Daarom heeft de promotor verklaard, dat de onderscheiden private kavels (appartementen, studio's, bergkasten, parkings), het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht, de delen of zaken dienstig voor verschillende private kavels, zoals de gemeenschappelijke uitrustingen en de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der private kavels gezamenlijk, elk voor een fractie, zoals hierna bepaald.

Teneinde de afzonderlijke private eigendommen tot stand te brengen en de eigendom te splitsen in private en gemene delen, vragen de comparanten hun akte te verlenen van hun wil van nu af het flatgebouw te onderwerpen aan het bijzonder stelsel der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924) thans de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht, het flatgebouw gesplitst wordt in enerzijds private gedeelten (appartementen, studio's, bergkasten, parkings en garages), waarop ieder eigenaar het privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken die zullen toebehoren, in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van de verschillende private kavels, gezamenlijk ieder voor een fractie, zoals hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van het privaat gedeelte.

#### HOOFDSTUK I - BIJLAGEN

Met het oog op de oprichting van het gebouw en het vormen van het statuut van mede-eigendom, heeft de promotor volgende documenten laten opstellen, die aan deze akte gehecht zullen blijven.

1. Het algemeen reglement van mede-eigendom, dat een onafscheidelijk geheel vormt met deze akte en tezelfdertijd als deze laatste overgeschreven zal worden.

2. De plannen opgemaakt door architect J. VERGRACHT, Koningsstraat 4 2 te Oostende, goedgekeurd door het Schepencollege van de Gemeente De Panne, in zitting van vijf april negentienhonderd zevenenzeventig.

Deze plannen zijn :

- Plan nummer 1 : het liggings- en inplantingsplan.
- Plan nummer 2 : dit plan stelt de rioleringen voor,
- Plan nummer 3: dit plan stelt de kelders en ondergrondse garages voor.
- Plan nummer 4: dit plan stelt het gelijkvloers voor.
- Plan nummer 5 : dit plan stelt de typeverdieping voor.
- Plan nummer 6 : dit plan stelt de technische verdieping voor.
- Plan nummer 7 : dakplan.
- Plannen nummers 8 tot en met 12 : doorsnede- en gevelplannen.

3. Fotokopie van de bouwtoelating, waarvan sprake hiervoor.

4. Het verkooplastenboek (beschrijving van werken en materialen enzovoort.).

5. Een exemplaar van de verkoopsovereenkomst met algemene voorwaarden.

6. Fotokopie van de huurovereenkomst met de Belgische Intercommunale Gas- en Elektriciteitsmaatschappij.

DEFINITIES - INTERPRETATIE - TEGENSTRIJDIGHEDEN - CONVENTIONELE AFWIJKINGEN - VERTALING.

DEFINITIES  
=====

BASISAKTE: De akte van splitsing of verklaring van mede-eigendom, samen met de aangehechte stukken, zoals verklaring van mede-eigendom, de plannen, de kenmerken van het gebouw, de beschrijving van werken en materialen, de algemene verkoopvoorwaarden en andere stukken die erbij behoren. De basisakte of verklaring van mede-eigendom bepaalt ondermeer de bestemming van de privatieve en gemene delen, de kwantificatie van iedere fractie of eenheid, duizendsten, de voorwaarden van gebruik en genot en het beheer van het geheel en dergelijke.

COMPLEX: Het gebouw of de gebouwen in de verklaring van mede-eigendom betrokken.

GEMENE DELEN: of gemeenschappelijke gedeelten.

De gedeelten van het complex alsmede de grond, die het accessorium van de privatieven vormen, en niet bestemd worden als afzonderlijk geheel. Hun affectatie bestaat in het gebruik gegeven aan alle of aan een bepaalde groep van eigenaars Deze gedeelten zijn, ten titel van voorbeeld : de grond, "koeren", parken, hovingen, toegangen, ruwbouw, gemeenschappelijke uitrustingen enzovoort ...

PRIVATIEF: Het gedeelte of de delen van het complex met de bijhorende grond bestemd voor privé gebruik of exclusief gebruik en dat een afzonderlijk geheel vormt of zal vormen.

INTERPRETATIE:  
=====

Al de voormelde documenten vormen samen de basisakte van het complex. Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel, derwijze dat zij in onderling verband dienen gelezen en geïnterpreteerd.

PRIORITEIT IN GEVAL VAN TEGENSTRIJDIGHEID :  
=====

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bedingen van de basisakte, de authentieke verkoopakte en de onderhandse verkoopovereenkomst, zal de hiernavolgende prioriteit van toepassing zijn :

1. De basisakte
2. De authentieke verkoopakte
3. De onderhandse verkoopovereenkomst

In geval een beding in deze documenten strijdig zou zijn met de bepalingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde- woningen en het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van deze wet, wordt dergelijk beding als niet-geschreven aanzien, voor zover de overeenkomst tussen de partijen onder toepassing van deze wet valt.

De bepalingen van artikel 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zijn van dwingend recht toepasselijk op onderhavige mede-eigendom. Eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

AFWIJKINGEN :  
=====

CONVENTIONELE afwijkingen moeten vermeld worden in de verkoopovereenkomst, 'compromis' of wederzijds aanvaard in de briefwisseling. Ze mogen natuurlijk de rechten van derden niet schenden.

VERTALING :  
=====

Indien deze tekst vertaald wordt, geldt alleen de Nederlandse als wet.



HOOFDSTUK II - JURIDISCHE SPLITSING - INDELING - BESCHRIJVING -  
ONTLEDING VAN DE PLANNEN

Met het oog op het opstellen van het statuut van het complex naar de wet van 8 juli 1924 op de mede-eigendom, heeft de promotor verklaard het complex te splitsen volgens de beschrijving en plannen hierna.

Dit geeft aanleiding tot het juridisch ontstaan van privatieven met hun aanhorigheden.

Dit ontstaan verandert niets aan de bevoegdheid om wijzigingen aan te brengen zoals besproken wordt in hoofdstuk IV.

Het juridisch ontstaan van privatieven brengt noodzakelijkerwijze gemene delen met zich mede en hun splitsing in achtduizendvijf honderd/achtduizendvijfhonderdsten (8.500/8.500), zijnde de accessoria van de privatieven, zoals hierna vermeld en onder voorbehoud van de toegelaten voorziene wijzigingen.

Het gebouw zal samengesteld zijn uit een kelderniveau, een gelijkvloers, zeven (7) verdiepingen en een technische verdieping.

ONTLEDING VAN DE PLANNEN

1. Het plan 1 stelt de inplanting en de ligging van het complex voor.

2. Het plan 2 stelt de rioleringen van het gebouw voor, gelegen op het kelderniveau, dat verder beschreven wordt.

3. Het plan 3 stelt de kelders en ondergrondse garages voor; Men merkt er onder meer :

A. Gemene delen:

de toegangshelling naar het kelderniveau, de doorrit naar parkings en garages, doorgangen en gangen, twee liftkokers, twee trapzalen, twee sassen en de lokalen met vermelding : "901" : lokaal hoogspanning; "902" : telefonie en tv-distributie; "903" : lokaal watertellers; "904" : lokaal centrale verwarming; "904bis" : lokaal gasteller; "905", "906" , "907", "908" en "909" : lokalen voor bergkasten, kokers en hoofdleidingen enzovoort...

B. Privatieven:

-vijfenveertig (45) parkings, genummerd van P1 tot en met P45 .  
-Zes (6) garages, genummerd van G1 tot en met G6.  
-Negenenveertig (49) bergkasten, genummerd van 1C tot en met 7C, 1E tot en met 7E, 1F tot en met 7F, 1G tot en met 7G, 1H tot en met 7H, T1 tot en met T4 en de nummers 4B, 5B, 6B, 7B en 2D tot en met 7D.

4. Het plan 4 stelt het gelijkvloers voor ; Men merkt er onder meer:

A. Gemene delen :

toegangen, gemeenschappelijke halls, gangen, twee trapzalen, twee liftkokers, tellers, brandslangen, kokers, leidingen en de lokalen met de aanduiding : "910", "911", "912" : lokaal voor bergkasten; "913": conciërgerie bestaande uit toegangshall, living, slaapkamer, hall, wc, badkamer en keuken; "914" en "915" : lokalen voor vuilnis; "916" en "917": lokalen voor fietsen en kinderwagens; "918" ; berging conciërge en "919": gemeenschappelijke telefooncel.

B. Privatieven :

-Twaalf (12) garages, genummerd van G7 tot en met G18.  
-Elf (11) bergkasten, genummerd van 1A tot en met 7A, en de nummers 1B, 2B, 3B en 1D.

5. Het plan 5 stelt de typeverdieping van het gebouw voor ;  
Deze typeverdieping geldt voor de eerste tot en met de zevende verdieping, en is verdeeld in een noord- en een zuidblok.

Beide blokken hebben dezelfde structuur.

Men merkt er onder meer:

A. Gemene delen :

In beide blokken : trapzaal-, lift, gemeenschappelijke hall, kokers, tellers voor water en elektriciteit, enzovoort...

B. Privatieven :

In het noordblok :

-Het appartement type F, gelegen aan de noordzijde van het complex. Het kan beschreven worden als volgt : toegangshall, twee slaapkamers, elk met terras, badkamer, w. c . , keuken en living, beide met terras.

-De studio type H, gelegen aan de noordwestzijde van het complex, tussen de appartementen F en D. Hij kan beschreven worden als volgt : toegangshall, w.c., badkamer, living met eethoek en zithoek, elk met terras.

-Het appartement type D, gelegen aan de oost- en westzijde van het complex. Het kan beschreven worden als volgt : toegangshall, keuken, w.c., badkamer, slaapkamer en living, beide met terras.

-Het appartement type E, gelegen aan de noordoostzijde van het complex, tussen de appartementen D en F. Het kan beschreven worden als volgt : toegangshall, w.c., badkamer, keuken, living en slaapkamer, elk met terras.

In het zuidblok :

-Het appartement type C, gelegen aan de oost- en westzijde van het complex. Het kan beschreven worden als volgt : toegangshall, w.c., badkamer, keuken, living en slaapkamer, elk met terras.

-De studio type G, gelegen aan de zuidwestzijde van het complex, tussen de appartementen C en A. Hij kan beschreven worden als volgt:

toegangshall, w.c., badkamer, living met eethoek en zithoek, elk met terras.

-Het appartement type A, gelegen aan de zuidzijde van het complex. Het kan beschreven worden als volgt : toegangshall, twee slaapkamers, elk met terras, badkamer, w.c., keuken en living, beide met terras.

-Het appartement type B, gelegen aan de zuidoostzijde van het complex tussen de appartementen A en C. Het kan beschreven worden als volgt : toegangshall, w.c., badkamer, keuken, living en slaapkamer, elk met terras.

6. Het plan 6 stelt de technische verdieping van het complex voor: Deze technische verdieping kan eveneens ingedeeld worden in twee blokken met dezelfde structuur, een noord- en een zuid- blok.

Men merkt er onder meer :

A. Gemene delen :

In beide blokken : trapzaal, liftmotor, gemeenschappelijke hall, diverse kokers, enzovoort...

B. Privatieven :

In het noordblok :

-De studio T4, gelegen aan de noordoostzijde van het complex. Hij kan beschreven worden als volgt : toegangshall, w.c., living met kookhoek en badkamer.

-De studio T3, gelegen aan de noordwestzijde van het complex. Hij kan beschreven worden als volgt : hall met sas, w.c., living met kookhoek en badkamer.

In het zuidblok :

-De studio T2, gelegen aan de zuidwestzijde van het complex. Hij kan beschreven worden als volgt : hall met sas, w.c., living met kookhoek en badkamer.

-De studio T1, gelegen aan de zuidoostzijde van het complex. Hij kan beschreven worden als volgt : toegangshall, w.c., living met kookhoek en badkamer.

Het eigendomsrecht van deze privatieve kavels omvat eveneens het uitsluitend gebruiksrecht ten titel van zakelijk recht, van het gedeelte van het dak dienstig als terras.

Het uitsluitend gebruiksrecht van de privatieve kavels op de technische verdieping, op de gedeelten van het dak dienstig als terrassen, doet vanzelfsprekend geen afbreuk aan het gebruiksrecht door de collectiviteit van de nooduitgangen, telkens dit noodzakelijk is, en aan hetgeen bepaald wordt in het reglement van mede-eigendom hieraangehecht, in verband met de verhuizingen.

7. Het plan 7 stelt het dak van het complex voor.

Dit dak, boven de technische verdieping, is plat en een gemeen deel van het flatgebouw, samen met alle koepels en schoorstenen die het bevat.

Nummering der privatieven op de verdiepingen :

Eerste verdieping	1A - 1B - 1C	- 1D - 1E - 1F - 1G - 1H
Tweede verdieping	2A - 2B - 2C	- 2D - 2E - 2F - 2G - 2H
Derde verdieping	3A - 3B - 3C	- 3D - 3E - 3F - 3G - 3H
Vierde verdieping	4A - 4B - 4C	- 4D - 4E - 4F - 4G - 4H
Vijfde verdieping	5A - 5B - 5C	- 5D - 5E - 5F - 5G - 5H
Zesde verdieping	6A - 6B - 6C	- 6D - 6E - 6F - 6G - 6H
Zevende verdieping	7A - 7B - 7C	- 7D - 7E - 7F - 7G - 7H
Technische verdieping	T1 - T2 - T3	- T4

### **HOOFDSTUK III - BEPALING EN VERDELING DER GEMENE DELEN :**

De gemene delen omvatten onder meer;

-De volledige oppervlakte van het terrein : de voetpaden, de berijdbare toegangswegen naar de parkeerruimten, met inbegrip van de funderingen, de bedding en wegbekleding der berijdbare wegen; alle toegangswegen voor voetgangers; alle daken, alsook de goten en afvoerbuizen; de voorbehouden lokalen op het kelderniveau, de lokalen bestemd voor het onderhoud van het complex; de buizen en leidingen van alle aard : verwarming, water, elektriciteit, (met uitzondering evenwel van de gedeelten van de buizen en leidingen die uitsluitend voor een privaat dienen), de tuinen, beplantingen en bloemversieringen.

-De funderingen, het betonnen geraamte (peilers, balken, muurwerk enz...), het ruw metselwerk, de gevelmuren, binnenmuren, scheidingsmuren; de buitenversieringen van gevels en ramen, zelfs indien ze afhangen van privatieven; de waterstorting der w.c.'s; de leidingen van alle aard voor gemeenschappelijk gebruik, alle verlichtingsapparatuur der gemene delen, de minuutschakelaars; het pleisterwerk; de beschilderingen en versieringen der gemene delen.

-De draairuimte voor wagens, de halls, de trappen, de lift met zijn machinekamer, de gangen op kelderniveaus, de lokalen bestemd voor het plaatsen der meters, de terrassen met hun leidingen en afvoerbuizen. De terrassen echter die uitsluitend gebruikt worden door een privaat moeten door de eigenaar ervan onderhouden worden, maar enkel voor wat betreft de schilderwerken, de bekledingen {vloeren enz...} en in het algemeen wat schade betreft veroorzaakt door het gebruik. De doorgangen voor de buizen, diverse aftakkingen, de kokers, de sassen, de diverse toegangen tot de parkeerruimten.

Deze opsomming moet beschouwd worden als een lijst bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend.

In het algemeen zijn gemene delen : alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van een of ander privaat krachtens de wet en volgens gebruik.

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

De gemene delen mogen slechts vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, met de privatieven waarvan zij accessorium zijn en voor de kwotiteiten die hun toegewezen werden.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaat bezwaren van rechtswege het splitsen der gemene delen, dat er als onafscheidbaar accessorium van afhangt.

#### Tuinen

De tuin gelegen voor het gebouw is zuiver gemeenschappelijk. De aanleg en het onderhoud ervan is ten laste van de gemeenschap.

#### VERDELING VAN DE GEMENE DELEN

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door achtduizendvijfhonderd/achtduizendvijfhonderdsten (8.500/8.500), als volgt: verdeeld ;

#### I. NIVEAU KELDERS EN ONDERGRONDSE GARAGES

##### A. PARKINGS :

-nummers P1, P19 tot en met P24, P28, P37, P38 , P43, en P44, ieder zeven/achtduizend vijfhonderdsten (7/8.500); hetzij in totaal : vierentachtig/achtduizend vijfhonderdsten	84/8.500
-nummers P2, P3, P17,-P27, P29 tot en met P34, ieder zes/achtduizend vijfhonderdsten (6/8.500); hetzij in totaal: zestig/achtduizend vijfhonderdsten	60/8.500
-nummer P4 ; dertien/achtduizend vijfhonderdsten	13/8.500
-nummers P5 tot en met P15, P18 en P35, ieder acht/achtduizendvijfhonderdsten: 8/8.500, hetzij in totaal : honderdenvier/achtduizendvijf honderdsten:	104/8.500
-nummer P16 : twaalf/achtduizendvijfhonderdsten:	12/8.500
-nummers P25, P25, P36, P39 tot en P42 en P45, ieder negen/achtduizend vijfhonderdsten; hetzij in totaal ; tweeënzeventig/ achtduizend vijfhonderdsten:	72/8.500

##### B. GARAGES :

-nummers G1 en G5, ieder dertig/achtduizend - vijfhonderdsten (30/8.500); hetzij in totaal zestig/achtduizend vijfhonderdsten:	60/8.500
-nummers G2 en G4, ieder negentien/achtduizend vijfhonderdsten (19/8.500); hetzij in totaal achtendertig/achtduizend vijfhonderdsten	38/8.500
-nummers G3 en G6, ieder vijftien/achtduizend vijfhonderdsten (15/8.500); hetzij in totaal dertig/achtduizend vijfhonderdsten	30/8.500

II. NIVEAU "GELIJKVLOERS" :

garages

-nummers G7, GS, G10 en G12, ieder zeventien/achtduizendvijf honderdsten (17/8.500); hetzij in totaal : achtenzestig/achtduizendvijf honderdsten	68/8.500
-nummers G8 en Gil, ieder vijftien/achtduizend vijfhonderdsten (15/8.500); hetzij in totaal dertig/achtduizend vijfhonderdsten	30/8.500
-nummer G13, zestien/achtduizend vijfhonderdsten:	16/8.500
-nummer G16, eenentwintig/achtduizend vijfhonderdsten:	21/8.500
-nummers G14, G15, G17 en G18, ieder achtentwintig/achtduizend vijf honderdsten (28/8.500); hetzij in totaal honderdentwaalf/achtduizendvijf honderdsten:	112/8.500

III. OP DE EERSTE, TWEEDE, DERDE, VIERDE, VIJFDE, ZESDE en ZEVENDE VERDIEPING:

A. Een APPARTEMENT "A", ieder honderdzeventig/achtduizendvijf honderdsten (170/8.500); hetzij in totaal duizendhonderdnegentig/achtduizend vijfhonderdsten:	1.190/8.500
B. Een APPARTEMENT "B", ieder honderdveertig/achtduizend vijfhonderdsten (140/8.500); hetzij in totaal negenhonderdtachtig/achtduizend vijfhonderdsten:	980/8.500
C. Een APPARTEMENT "C", ieder honderddertig/achtduizend vijfhonderdsten (130/8.500); hetzij in totaal negenhonderdentien/achtduizend vijfhonderdsten	910/8.500
D. Een APPARTEMENT "D", ieder honderddertig/achtduizend vijfhonderdsten (130/8.500) ; hetzij in totaal negenhonderdentien/achtduizend vijfhonderdsten:	910/8.500
E. Een APPARTEMENT "E", ieder honderdveertig/achtduizend vijfhonderdsten (140/8.500); hetzij in totaal negenhonderdtachtig/achtduizend vijfhonderdsten	980/8.500
F. Een APPARTEMENT "F", ieder honderdzeventig/achtduizendvijfhonderdsten (170/8.500) hetzij in totaal duizendhonderdnegentig/achtduizend vijfhonderdsten	1.190/8.500
G. Een STUDIO "G", ieder negentig/achtduizend vijfhonderdsten (90/8.500) hetzij in totaal zeshonderddertig/achtduizend vijfhonderdsten	630/8.500
H. Een STUDIO "H", ieder negentig/achtduizend vijfhonderdsten (90/8.500); hetzij in totaal zeshonderddertig/achtduizend vijfhonderdsten	630/8.500

IV. OP DE TECHNISCHE VERDIEPING

A. De STUDIO "T1", negentig/achtduizend vijfhonderdsten	90/8.500
---	----------

B. De STUDIO "T2", negentig/achtduizend vijfhonderdsten	90/8.500
C. De STUDIO "T3", negentig/achtduizend vijfhonderdsten	90/8.500
D. De STUDIO "T4", negentig/achtduizend vijfhonderdsten	90/8.500

=====

HETZIJ IN TOTAAL : ACHTDUIZENDVIJFHONDERD / 8.500/8.500  
 ACHTDUIZEND VIJFHONDERDSTEN

Privatief lot zonder eenheden in de gemene delen

De promotor behoudt zicht het recht voor om privatieve loten zonder eenheden in de gemene delen in te richten; bijvoorbeeld : provisiekelders, reservekelders enzovoort ... hoewel niet uitdrukkelijk als privatief in deze beschreven.

Deze loten dienen noodzakelijk te worden verbonden aan één of meerdere privatieve loten waaraan eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

Een dergelijk lot kan door de promotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een verkrijger van een ander privatief lot in het gebouw.

Deze laatste kan het bedoelde lot nooit vervreemden noch ruilen, met om het even welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van het privatief lot waarmee het verbonden is.

Hij zal het nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke loten kan slechts toegestaan worden aan een eigenaar of bewoner van het gebouw.

Vanaf het ogenblik dat de promotor geen eigenaar meer is van eenheden in de gemene delen van het gebouw (en ten vroegste bij de definitieve oplevering van de gemene delen), zullen de onverkochte loten waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toebedeeld, ten kosteloze titel aan de gemeenschap der eigenaars worden overgedragen. Deze laatste zal bij eenvoudige meerderheid over hun bestemming beslissen.

Mandaat tot wijzigingen

Verkrijgers van privatieven geven van rechtswege mandaat aan de promotor, door het feit van hun verwerving, om voor hen en in hun naam te verschijnen, bij alle wijzigende basisakten met als voorwerp de vaststelling van de incorporatie van privatieve delen in gemene delen of omgekeerd, met uitzondering van de privatieve gedeelten die hun verkocht werden. Zij geven eveneens mandaat aan de promotor om, in hun naam en voor hun rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij, met andere regies of met de Gemeente, aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen.

Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het gebouw, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van de definitieve oplevering van de gemene delen.

#### Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst, kiest de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, woonplaats in het kantoor van de instrumenterende notaris.

#### Verzoek tot overschrijving

De promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoekt de instrumenterende notaris om een uitgifte van deze akte en van de documenten die eraan gehecht zijn, te doen overschrijven op het kantoor van hypotheek van de ligging van het gebouw.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te De Panne. Datum als ten hoofde dezer is vermeld.

En na voorlezing heeft de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte getekend samen met Ons, Notaris.



## TWEEDE DEEL.

---

### HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROEREND STATUUT

#### ALGEMENE OPMERKINGEN.

##### Artikel 1 : ZAKELIJK STATUUT

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), thans artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, hebben de comparanten zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend alles wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden die eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zij zijn dus onveranderlijk, behoudens andersluidende voorwaarden in deze statuten.

##### Artikel 2 : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgehaakt dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers, ten welken titel ook. Dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan als gevolg daarvan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

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

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

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

##### Artikel 3 : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde, vormen het reglement van mede-eigendom, dat kan ingeroepen worden tegen derden, door het, feit van overschrijving, te geschieden op het bevoegde hypotheekkantoor.

Op kosten van belanghebbenden die erom verzoeken, zal een afschrift ervan afgeleverd worden. Bij iedere overdracht van eigendom of genot die slaat op een element van het gebouw, zal de akte dienen te vermelden, dat van dit statuut en reglement kennis gegeven is aan belanghebbende, die van rechtswege gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien en zich verbindt tot de eerbiediging ervan.

### **Tegenstelbaarheid**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TITEL I : WIJZIGINGEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN.**

=====

Artikel 4 : WIJZIGINGEN

1. Het is steeds toegelaten :

a) De binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen, hetgeen het aandeel in de gemene delen ongewijzigd laat.

b) Twee of meer aan elkaar palende privatieven op dezelfde verdieping, tot één enkele eigendom te verenigen.

c) Eén of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief.

d) Twee privatieven die elkander met vloer en plafond raken, te verenigen tot één enkel privaatief en er aldus een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.

Zo, ingeval van samenvoeging van twee privatieven, zullen de aandelen in de gemene delen van beide privatieven samengevoegd worden. Ingeval één of meerdere plaatsen van een privaatief gevoegd worden bij een aanpalend privaatief, zal de breuk, afhankelijk van de gewijzigde privatieven, vermeerderd of respectievelijk verminderd worden in gemeen overleg tussen de eigenaars van de betrokken kavels en dit, rekening houdend met de wijziging in de oppervlakte.

In ieder van deze gevallen zullen deze wijzigingen echter het totaal aantal der eenheden in de gemene delen bestemd voor het geheel der privatieven die de wijzigingen zullen ondergaan (dus de som der eenheden der gewijzigde privatieven) niet mogen veranderen.

e) Na de wijzigingen, hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk diegene van de plans, of tot om het even welke andere opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop ze recht hebben.

f) Ingeval deze veranderingen enige wijziging meebrengen -hoe gering ook - aan de gemene delen, zullen de plans gewijzigd moeten worden door de Algemene Vergadering die beslist met een meerderheid van drie vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen; de Algemene Vergadering kan haar toestemming afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen gegeven worden aan huurders, op voorwaarde dat hun respectieve eigenaars daarmee akkoord gaan.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. De Naamloze Vennootschap ALGROMA heeft het recht, de plannen te wijzigen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regies of distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de

bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent, dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling geldt zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

Aldus, en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de Naamloze Vennootschap ALGROMA toegelaten, de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste ligging van de kelders, zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal uitgevoerd kunnen worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De bouwheer heeft het recht, de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben, dat de nuttige oppervlakte ervan verminderd zou worden.

3. Alleen de Naamloze Vennootschap ALGROMA heeft het recht een privaatief te splitsen in meerdere privatieven.

#### Artikel 5 : BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Tussenkost in de algemene onkosten.

De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is, zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet-verkochte privatieven, in de algemene onkosten betreffende de huisbewaarder, de lift en het beheer en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat de vennootschap privatieven in kwestie betreft of uitbaat of verhuurt.

2. Centrale verwarming.

De Naamloze Vennootschap ALGROMA heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enz. ... en dit zowel in de gemene als in de privatieve delen.

Hetzelfde geldt voor de installatie van warmwaterdistributie.

De Naamloze Vennootschap ALGROMA kan vrij beslissen of er één of meerdere voorraadtanks voor brandstoffen geplaatst zullen worden en waar dit zal gebeuren alsook nopens het aanleggen van buisleidingen om deze tanks te bevoorraden, aanleg die mag gebeuren zowel in gemene als in privatieve delen.

Het is vanzelfsprekend, dat de mede-eigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde, de huisbewaarder en diegenen die gelast zijn met onderhoud en herstelling

hebben toegang tot deze stookplaats, evenals de Naamloze Vennootschap ALGROMA.

### 3. Handel.

De bouwheer heeft het recht, zonder dat hij hiervoor toestemming moet bekomen van de andere eigenaars, om één of meerdere handelszaken in te richten. Dit recht tot wijziging zal echter vervallen met de definitieve oplevering der gemene delen.

De ruimten noodzakelijk voor deze uitbating zullen gevestigd mogen worden op het gelijkvloers (garages en/of conciërgerie); hiertoe zullen de nodige en nuttige wijzigingen aangebracht mogen worden in de gemene delen, zoals het aanpassen van de conciërgerie aan de handelsbehoefte.

De bouwheer zal derhalve het aantal kwotiteiten in de gemene delen die betrekking hebben op die nieuwe inrichting, mogen wijzigen. De nieuwe verdeling der gemene delen tussen de gewijzigde delen zal eigenmachtig gebeuren door de bouwheer, die rekening zal houden met de respectieve oppervlakten en eventueel met de respectieve waarden om deze verdeling door te voeren en de daarbij horende tussenkomst in de algemene kosten.

Buiten het gelijkvloers mag er in heel het gebouw geen enkele handel gedreven worden, tenzij zoals bepaald in punt 4. In de handel op het gelijkvloers mag noch door geur, geluid, uitzicht, trillingen op eender welke wijze, de geburen of bewoners van het gebouw storen. Het gebruik van ontstoorde motors is toegelaten, voor zover er tegen hetgeen hiervoor vermeld is geen inbreuk wordt geraakt.

Het is in ieder geval uitdrukkelijk verboden, er een uitbating te hebben van dancing, viswinkel of begrafenisonderneming.

### 4. Immobiliënkantoor.

De bouwheer heeft het exclusief recht, zonder dat hij hiertoe de toestemming moet bekomen van de andere eigenaars, om een immobiliënkantoor in te richten in het flatgebouw en dit recht van uitbating aan derden over te dragen.

Geen enkele eigenaar, huurder of gebruiker van een privaatief in het flatgebouw, zal een immobiliënkantoor mogen inrichten in het flatgebouw, zonder de voorafgaande toestemming van de bouwheer.

Het recht om een immobiliënkantoor in te richten kan meerdere malen uitgeoefend worden, doch dit dient steeds te gebeuren door de Naamloze Vennootschap ALGROMA of door derden, die hiervoor de goedkeuring verkregen moeten hebben van de Naamloze Vennootschap ALGROMA.

### 5. Terrassen Technische Verdieping.

De Naamloze Vennootschap ALGROMA heeft het recht de privatieven van de achterverdieping, ook technische verdieping genaamd, in achteruitbouw op te richten.

Het uitsluitend gebruiksrecht van de aldus ontstane terrassen, zal toebehoren aan de eigenaar van deze privatieven, en dit ten titel van zakelijk recht. Dit uitsluitend gebruiksrecht doet vanzelf geen afbreuk aan het gebruiksrecht door de collectiviteit van de nooduitgangen en van de totale oppervlakte van de terrassen, overeenkomstig de voorschriften van de brandweer, telkens dit noodzakelijk wordt, en aan hetgeen hierna gezegd wordt onder nummer 6 in verband met verhuizingen. Hiervoor dienen deze terrassen dan ook ten allen tijde toegankelijk te zijn. De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van deze terrassen, blijven ten laste van de privatieven, die er het genot van hebben. Alle andere kosten, inzonderheid diegene betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de collectiviteit, in dezelfde mate als alle andere kosten, betreffende de daken, behoudens verhaal in geval van misbruik van recht.

#### 6. Onderhoud terrassen technische verdieping en balkons.

De mede-eigenaars zullen jaarlijks de toestand van de terrassen op de technische verdieping en van de balkons laten controleren en onderhouden, dit vooral om opstoppingen en aantastingen door het klimaat tijdig weg te werken.

#### 7. Verhuizingen

Er wordt bepaald dat, ten titel van erfdiensbaarheid en waarbij ieder privaatief zowel heersend als dienend erf is, beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij de verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enz. ... en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen, dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en dat er toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven, tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of weghalen van deze meubels en dit mobilair.

#### 8. Publiciteit - Dak

Indien in de toekomst het plaatsen, aanbrengen of installeren van telecommunicatie of publiciteit, al dan niet lichtgevend, op het dak of dakterras van het gebouw, door de openbare instanties toegelaten zou worden, dan zal verschijner hierop het exclusief recht hebben.

Dit gebruik, dat door verschijner alleen aan derden kan worden verleend, brengt geen enkele verplichting mee tegenover de mede-eigenaars, aan wie geen enkele vergoeding of huur verschuldigd is.

De duur is onbeperkt en brengt met zich het recht, in de gemene delen van het dak de nodige hechtingen en steunen aan te brengen.

De mede-eigenaars dienen door een verzekeringscontract gewaarborgd voor eventuele schade die uit het plaatsen en bestaan van de installatie kan voortvloeien.

Alleen de vennootschap heeft het recht publiciteit en affiches aan te brengen of te laten plaatsen op de werf, de afsluitingen en in het gebouw.

Zolang een privaatief niet voorlopig is afgeleverd, is het de eigenaar en huurders verboden, publiciteit, en meer bepaald voor de verhuring of verkoop, zelf of door agentschappen te laten aanbrengen.

#### 9. Hoogspanningscabine.

De hoogspanningscabine op het kelderniveau zal door de vennootschap voor een onbepaalde duur ter beschikking gesteld worden van de distributiemaatschappij of de opeenvolgende distributiemaatschappijen die belast worden met de bedeling in het flatgebouw.

De eigenaars en bewoners van het gebouw zullen wegens het bestaan en de werking van deze cabine, geen enkele vordering mogen laten gelden tegen de distributiemaatschappij.

Dit lokaal is slechts toegankelijk voor de aangestelde van de distributiemaatschappij.

Deze laatste beslist eigenmachtig over de bestemming van dit lokaal die ongewijzigd zal blijven zolang het lokaal nodig is voor de bedeling van het gebouw.

De distributiemaatschappij heeft het recht, alle hoog- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de werking en de uitrusting van de hoogspanningscabine, aan te brengen, op te stellen en te onderhouden en dit langs alle toegangswegen van het gebouw.

Zij mag in de muren, de vloer en het plafond van de cabine alle haken hechten, openingen maken en andere werken uitvoeren, zonder enige vergunning te moeten vragen aan wie ook.

De grond waarop het gebouw opgericht wordt en het gebouw zelf zijn bezwaard met een kosteloze erfdienstbaarheid ten gunste van de cabine, om de distributiemaatschappij vrije toegang te verlenen voor alle personeel en werktuigen en doorgang met alle kabels.

Het onderhoud van de externe delen van dit lokaal is ten laste van de collectiviteit, zoals voorzien in artikel 33 hierna.

De kosten betreffende de installatie van deze cabine, de verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud en het herstel, vallen ten laste van de distributiemaatschappij.

De huurovereenkomst met de Naamloze Vennootschap "Belgische intercommunale Gas- en Elektriciteitsmaatschappij" zal aan de akte gehecht blijven.

#### 10. Erfdienstbaarheden.

Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erfdienstbaarheden, zowel heersende als lijdende, zichtbare als onzichtbare, voortdurende als niet-voortdurende, waarbij het de

verkrijger vrij staat het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de Naamloze Vennootschap ALGROMA, noch verhaal tegen haar en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan diegene vastgesteld bij titel, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

#### 11. Ingenottreding.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief vóór de volledige afwerking, zowel van de gemene delen als van de privatieven.

Onder betrekking dient verstaan, niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobilair, of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken, of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend, dat de Naamloze Vennootschap ALGROMA of haar volmachthebber, het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief, met of zonder bergplaats toe te staan. In dit geval echter, is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij alle beschadigingen en nadelen die eruit zouden kunnen voortvloeien ten zijnen uitsluitende laste. Dit betekent een voorlopige aanvaarding van het goed, zonder dat hierover een proces-verbaal dient opgemaakt te worden, met inbegrip van de niet volledig uigevoerde werken, evenals de bijkomende of vervangende uitvoeringen waarvoor opdracht werd gegeven door de koper.

Bijgevolg zal de overhandiging van de sleutels van een goed aan de koper slechts gebeuren tegen overhandiging van een cheque of tegen betaling in speciën van die bedragen die het eindsaldo van de aankoopafrekening regelen.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatieven hinderen of beletten.

#### 12. Mandaat tot wijzigingen.

De Naamloze Vennootschap ALGROMA dient geenszins de toestemming te bekomen van de andere mede-eigenaars om de veranderingen voorzien in artikels 4 en 5 ten uitvoer te brengen en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enig recht op vergoeding vanwege de andere mede-eigenaars, om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene of privaatieve delen, met uitzondering van de verkochte privatieven.

13. De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteit voor de mede-eigenaars verplicht zijn en alle bepalingen van huidig reglement die ermee in strijd zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.



#### 14. Nooduitgangen.

De gemeenschappelijke doorgangen, gangen en doorritten van het gebouw, blijven ten allen tijde dienstig als nooduitgang.

Aldus is het noodzakelijk, dat alle verbindings- en toegangsdeuren tot de trapzalen gemakkelijk bereikt kunnen worden, teneinde, in geval van nood, de evacuatie toe te laten.

Alle appartementen zijn met erfdienstbaarheden belast inzake evacuatie via de terrassen. Hierdoor is het verboden, hindernissen te laten staan die de doorgang onmogelijk zouden maken.

#### 15. Vergoeding wegens mandeligheid.

Alleen de bouwheer heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels, wanneer dit zich in de toekomst mocht voordoen. De bouwheer alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van deze muren. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen. Hij zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen namens alle mede-eigenaars.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg, dat de bouwheer verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

#### 16. Teledistributie.

Het flatgebouw zal worden aangesloten op het televisie- en frequentie-modulatie distributienet. De bouwheer zal het recht hebben, de nodige werken- uit te voeren en inzonderheid om de leidingen te leggen en deze zelfs door de private eigendommen te laten lopen.

Het opstellen van private antennes op het dak of op de terrassen is niet toegelaten.

### **TITEL II : STATUUT VAN HET GEBOUW.**

=====

#### **Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.**

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

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Pegasus**". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

Niettegenstaande het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen kan 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), 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.

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

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

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

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

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

## HOOFDSTUK I. MEDE-EIGENDOM en PRIVATIEVE EIGENDOM.

### Artikel 6 : SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw bestaat uit één enkel complex. Het maakt deel uit van het bijzonder plan van aanleg van het domein Westhoek. Het omvat privatieven die de exclusieve eigendom van iedere eigenaar zijn en gemene delen. Deze gemene delen zullen, onderverdeeld in mede-eigendom, aan alle eigenaars toebehoren en zijn forfaitair verdeeld tussen de verschillende privatieven.

Het gebouw heet : residentie "PEGASUS".

Om aan de splitsing van het gebouw, zoals hierna is aangeduid, een onbetwistbare wettelijke basis te geven, is het recht van natrekking inzake onroerende goederen, ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, verdeeld tussen alle mede-eigenaars van de grond, zodat het aan ieder van hen het voordeel toekent om hem de privatieve en uitsluitende eigendom van het appartement of een ander privaat, waarvan hij eigenaar wil worden, te verlenen, en om hem de mede-eigendom te verzekeren van de kwotiteiten betreffende hetzelfde appartement -of privaat in de gemene delen van het gebouw.

Dit recht van natrekking als mede-eigenaar van de grond, is BEPERKT tot privatieven verworven bij notariële akte. De verkoper of promotor zal eraan VERZAKEN in de mate dat dit recht toegekend wordt aan verworvers van privatieven. Volgens de basisakte, met andere woorden de VERKLARING VAN MEDE- EIGENDOM, zijn de gemene delen in achttien vijfhonderd/achttien vijfhonderdsten gesplitst die aan de verschillende privatieven toegekend zijn.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij mogen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden tenzij samen met de eigendom waarvan zij accessoria zijn en slechts ten belope van de hen toegekende gemene delen.

De kwotiteiten in de gemene delen zijn vastgelegd in het verdelingsschema dat in de basisakte is opgenomen.

#### Artikel 7 : GEMENE DELEN.

Zijn gemene delen, de delen van het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende privatieven of sommige onder hen.

De gemene delen zijn in de basisakte opgesomd.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in mede-eigendom die aangeduid zijn in het verdelingsschema, opgenomen in de basisakte.

De eenheden in mede-eigendom, waarvan sprake hierboven, zijn forfaitair vastgelegd; ze zijn onveranderbaar, onder voorbehoud van hetgeen verder in dit reglement van mede-eigendom bedongen is.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze de gemene delen aantasten, met uitzondering van hetgeen in dit reglement is bedongen. Zij moeten gebruik maken van het gemeenschappelijk goed overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars.

Het belemmeren, op om het even welke manier, van halls, trappen, gemene gangen en toegangswegen voor voertuigen of voetgangers door een mede-eigenaar, is onverenigbaar met deze beginselen. Hetzelfde geldt voor de mede-eigenaar die van een parking, die hem niet toebehoort, gebruik zou maken of deze zou versperren. Geen enkele toegeving mag zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

#### Artikel 8 : PRIVATIEVE DELEN

### Beginnelsen :

Maken het voorwerp uit van de privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw bestemd voor uitsluitend gebruik van de eigenaar.

### Volgende zaken zijn ondermeer privaatief :

1. De elementen waaruit de kavels en hun privaatief toebehoren samengesteld zijn en de elementen die ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staan en die er zich binnen bevinden, zoals:

-de bekleding van de grond (tegelvloeren, parket, enz. ...) en de elementen waarop deze bekleding rust.

-de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.

-de mede-eigendom van de muren die een privaatief scheiden van de andere eigendommen.

-de bekleding der muren en de plafonnering.

-de toegangsdeuren tot de kavels zelf en hun bijhorigheden,

-de bergkasten in de kelderverdieping of op het gelijkvloers.

-de vensters met inbegrip van de ramen, het glaswerk en de andere afschermingen.

-de bekleding der balkons en terrassen, de borstweringen, leuning en traliewerk inbegrepen.

-de binnenleidingen van de kavels, voor zover ze slechts dienen voor dezelfde privaatieve eigendom, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers.

-het schrijnwerk en de sanitaire installaties, de speeltafels, de ingemaakte kasten.

-de apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur.

2. Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals :

-alle leidingen voor gas, water, elektriciteit, televisie- en radiodistributie, parlofoon, enz. ... vanaf de meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon.

-de meters, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen of aan anderen die deze meters verhuren,

-de brievenbus in de gemeenschappelijke halls,

-de bel aan de toegangsdeur der private eigendommen,

-de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers,

-de schoorstenen of luchtkokers dienende voor privaatief gebruik der kavels.

Behalve de delen van de elementen die tot gemeenschappelijk gebruik moeten dienen.

### Artikel 9 : GEBRUIK VAN DE PRIVATIEVEN

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom, binnen de perken vastgespeld door huidige akte en op voorwaarde van de andere eigenaars niet te schaden noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt bepaald in artikel 10 over de stijl en de harmonie van het flatgebouw, de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen zoals hem dit belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen veroorzaken aan de gemene delen of aan de privaatieve delen van de eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieve delen, zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden, terzelfder tijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging aan te brengen aan de gemene delen, zelf 5 wanneer deze binnen hun privaatieve kavel gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

Artikel 10 : WIJZIGINGS- OF VERANDERINGSWERKEN aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden, mits instemming van de **jaarlijkse of van de** Buitengewone Algemene Vergadering, waarvan sprake hierna, en onder toezicht van een architect. Ook de kosten en lonen van de architect zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Aan de muren van de transfocabine mogen evenwel geen werken uitgevoerd worden - schilderwerken aan de buitenkant uitgezonderd - zonder voorafgaande toestemming van de distributiemaatschappij.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het flatgebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privaatieve delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de **jaarlijkse of van de** Buitengewone Algemene Vergadering, waarvan de bevoegdheid en de quorums vastgesteld zijn in artikel dertig. De ~~Buitengewone~~ Algemene Vergadering is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de toegangsdeur van iedere privaatieve kavel, de buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en borstweringen, en alle andere gedeelten zichtbaar van buiten.

#### Artikel 11:

Wanneer privaatieve of gemene delen of zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel voortvloeit, kan de Algemene Vergadering beslissen met ~~gewone~~ **drie / vierde** meerderheid der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen of, bij hoogdringendheid, is de ~~zaakvoerder~~ **syndicus** gerechtigd - om op kosten van de nalatige eigenaar - ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan.

## HOOFDTUK II. BEHEER VAN HET GEBOUW.

### Artikel 12 : MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw, voor zover het over de gemeenschappelijke belangen gaat. Mits bijzondere motivering, kan zij ook beslissen over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn, worden uiteengezet in Hoofdstuk III, hierna.

### Artikel 13 : AANSTELLING VAN EEN SYNDICUS, ~~HIERNA STEEDS GENOEMD: ZAAKVOERDER.~~

De Algemene Vergadering doet een beroep op de diensten van een ~~zaakvoerder~~ syndicus, die achter niet noodzakelijk mede-eigenaar moet zijn.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het flatgebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen uitgevoerd moeten worden.

Tot aan de eerste Algemene Vergadering wordt de functie van voorlopig ~~zaakvoerder~~ syndicus ambtshalve uitgeoefend door de bouwheer of door de persoon door hem aangeduid.

~~Gedurende de eerste tien (10) jaren na de eerste Algemene Vergadering, zullen de functies van syndicus waargenomen worden door de Naamloze Vennootschap ALCROMA of door de persoon door haar gemachtigd.~~

~~Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder. Ingeval van gelijkheid van rechten, wordt de functie toevertrouwd aan de oudste, tot de Naamloze Vennootschap ALCROMA een nieuwe zaakvoerder heeft aangesteld. Indien de voordracht van een nieuwe zaakvoerder door de mede-eigenaars gebeurt, dan dient de kandidatuur door de Naamloze Vennootschap ALCROMA aanvaard en bevestigd.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 14 : VERGOEDING VAN DE ZAAKVOERDER SYNDICUS.

De vergoedingen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus worden vastgesteld door de ~~volgens de reglementen van de Nationale Federatie van immobielkantoren, en meer bepaald van diegene van de kust, bekrachtigd door de eerste~~ Algemene Vergadering.

#### Artikel 15 : TAAK VAN DE ZAAKVOERDER

De ~~zaakvoerder~~ syndicus is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en elektriciteit, centrale verwarming en warmwaterbedeling, de herstellingen te doen uitvoeren die dringend noodzakelijk zijn of die bevolen worden door de Algemene Vergadering, de algemene kosten en uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, in de verhouding bepaald in de huidige akte, de desbetreffende gelden te ontvangen en ze over te maken aan de rechthebbende, de documenten van het gebouw te bewaren en in het algemeen, alle andere opdrachten uit te voeren die hem door de Algemene Vergadering worden toevertrouwd.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige gedaan zou worden voor het onderhoud van de installaties van water, elektriciteit, verwarming en betreffende de sanitaire installaties. Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming die verantwoordelijk is, en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of contract tegen forfait. Betreffende de verwarmingsinstallatie en de lift, zal, vanaf de inwerkingtreding, een onderhoudscontract afgesloten worden.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering, moet de ~~zaakvoerder~~ syndicus dienaangaande verslag uitbrengen aan de Algemene Vergadering, die beslist welke maatregelen genomen zullen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels, apparaten en materieel te voorkomen en te beperken. De Algemene Vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd hebben.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus of de voorlopige ~~zaakvoerder~~ syndicus, heeft het recht de tellers te doen plaatsnemen, in huur te nemen, de abonnementen daarop aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, huurgelden inbegrepen, vanaf de plaatsing ten laste van de eigenaars.

Ongeacht voormelde bevoegdheden, heeft de syndicus steeds tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 22;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

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

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

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

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

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

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

13° ten behoeve van de opdrachten en contracten waarvan het bedrag hoger is dan het bedrag vanaf hetwelk de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden,



bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende 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;

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

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

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

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

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

#### Artikel 16 : BETWISTINGEN BETREFFENDE DE GEMENE DELEN

~~De zaakvoerder syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de Algemene Vergadering, die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. In geval van hoogdringendheid, kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient zo vlug mogelijk rekenschap hierover te geven.~~

De syndicus is gemachtigd om 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.

#### Artikel 16/bis : Eigendomsoverdracht van een kavel.

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

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

- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot 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.

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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.

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

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

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

#### Artikel 17 : AFREKENINGEN.

Minstens één maal per jaar en hoogstens drie maal per jaar geeft de ~~zaakvoerder~~ syndicus aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat die vermeldt wat hij verschuldigd is als aandeel in gemeenschappelijk verbruik en andere algemene kosten en hij ontvangt ook deze gelden. De betaling moet geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening. Alle verschuldigde sommen die onbetaald blijven na veertien dagen, kunnen verhoogd worden met een forfaitaire nalatigheidsboete vastgesteld door de syndicus en gelijk aan minstens 12%, dit onverminderd de eisbaarheid der verschuldigde bedragen en alle andere schadevergoedingen.

De afrekening evenals de processen-verbaal van de Algemene Vergadering, mogen door de ~~zaakvoerder~~ syndicus alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot betaling. De ~~zaakvoerder~~ syndicus mag ze dus niet toezenden aan de huurders.

Iedere eigenaar zal verplicht zijn een borgsom te storten aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus, teneinde hem toe te laten de lopende betalingen

onmiddellijk te doen en dit onder de voorwaarden te bepalen door de Algemene Vergadering.

Tot aan de eerste Algemene Vergadering, zal de voorlopige ~~zaakvoerder~~ syndicus, aangeduid zoals bepaald in artikel 13, het bedrag vaststellen dat door iedere mede-eigenaar, ten titel van borgsom, betaald dient te worden. De vereffening van het aandeel in de gemene onkosten, mag echter in geen geval geschieden door middel van deze borgsom, die steeds behouden dient te blijven. Het bedrag van de borgsom is voor aanpassing vatbaar. Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het privaatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen, vormt het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om de ~~zaakvoerder~~ syndicus toe te laten de lopende kosten te betalen.

~~In geval van overdracht onder levenden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit, tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken aangevraagd of uitgevoerd vóór de overdracht. De vorige eigenaar van zijn kant, blijft gehouden tot betaling van alle sommen, ter inning aangeboden vóór de datum van overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen aan de collectiviteit, behalve wat de borgsom betreft waarvan sprake hiervoor.~~

Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger binnen de veertien dagen bekend gemaakt worden aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus met ter post aangetekend schrijven.

#### Artikel 18 : GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft, het voorschot of borgsom, of zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten aan de ~~zaakvoerder~~ vereniging van mede-eigenaars te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, is de ~~zaakvoerder~~ syndicus bevoegd tot de hierna vermelde dwangmiddelen over te gaan, zonder enige toelating te moeten hebben van de Raad van ~~Beheer~~ mede-eigendom of van de Voorzitter. In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen, noch tegenover de rechtbank noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten, beschikt de ~~zaakvoerder~~ syndicus over de volgende middelen :

a/ De water-, gas- en elektriciteitsleveringen ten behoeve van de in gebreke geblevene stop te zetten; hij mag zelfs de tellers van water, gas en elektriciteit op kosten van de in gebreke geblevene laten wegnemen,

b/ De schuld van de in gebreke gebleven eigenaar van die eigenaars te vorderen op wie de verplichting rust, een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen en zulks in verhouding van hun rechten in da gemene delen.

c/ In dringende gevallen zal de syndicus die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor het vrijwaren van de belangen der mede-eigenaars, onder verplichting hierover rekenschap te gaven aan de Algemene Vergadering.

In alle andere gevallen doet hij de Algemene Vergadering tussenkomen, die beslist wat er te doen valt.

De syndicus heeft een contractueel en onherroepelijk mandaat om, zolang hij zijn functie bekleedt, de in gebreke blijvende eigenaar voor betaling te dagvaarden.

d/ Indien het goed van de in gebreke blijvende in huur gegeven zou zijn, zal de ~~zaakvoerder~~ syndicus het recht hebben, om rechtstreeks van de huurder huurgelden, ten belope van de aan de gemeenschap verschuldigde bedragen, te innen. Hiertoe wordt uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht gegeven door iedere toekomstige eigenaar.

In toepassing van deze bepalingen, zal de huurder zich niet mogen verzetten tegen deze betalingen en zal hij geldig ontslagen zijn tegenover zijn verhuurder van de aan de zaakvoerder gestorte bedragen.

Allen en iedere mede-eigenaar afzonderlijk, erkennen uitdrukkelijk, zich individueel bij deze procedure aan te sluiten en verklaren zich van nu af aan akkoord met deze delegatie, die voor hen en hun huurders de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen inhoudt.

e/ Bij niet-naleving van enige betaling van provisie of saldo van gemene kosten, zal de syndicus ambtshalve en zonder ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd zijn, de meubels te laten verkopen toebehorende aan de in gebreke blijvende eigenaar of huurder dit onder vorm van gerechtelijke verkopeningen.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars in deze ingebrekestelling moeten voorzien en de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten moeten verschaffen.

Elke mede-eigenaar verbindt er zich toe, de bepalingen van artikel 18, inzake deze delegatie van bevoegdheid, in de huurovereenkomsten op te nemen, die hij zich genoodzaakt zou zien af te sluiten voor een of ander privaat in het gebouw.

~~3. Ten titel van forfaitaire schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven eigenaars verplicht, aan de gemeenschap te voldoen: een som, gelijk aan de kosten en erelonen van de advocaten door de collectiviteit aangesteld voor juridische bijstand, onverminderd alle ten hunne laste uitgesproken veroordelingen.~~

#### Artikel 19 : BEHEERSAFREKENING

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

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

De beheersafrekeningen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus worden ter goedkeuring aan de statutaire Algemene Vergadering voorgelegd. De ~~zaakvoerder~~ syndicus geeft mededeling ervan veertien (14) dagen op voorhand. ~~De voorzitter en de twee bijzitters hebben het recht de afrekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken; zij brengen verslag uit aan de Algemene Vergadering en doen eventueel voorstellen.~~

~~Het bureau is gerechtigd ten allen tijde de rekeningen en de rechtvaardigingsstukken van de zaakvoerder te vragen om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van de zaakvoerder uit te oefenen.~~

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering, kunnen de mede-eigenaars het maximum van de niet-gewone uitgaven bepalen.

#### Artikel 19/bis : De raad van mede-eigendom:

Er dient een raad van mede-eigendom te worden ingericht, die enkel bestaat uit mede-eigenaars. Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden toegekend aan de commissaris van de rekeningen.

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

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

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

### HOOFDSTUK III : ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel 20 : De beschikkingen die thans volgen, regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de Algemene Vergaderingen der mede-eigenaars, onverschillig of deze Algemene Vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van titel III.

#### Artikel 21 : SAMENSTELLING.

Alle mede-eigenaars, welk ook hun aandeel in het flatgebouw mag zijn, vormen samen de Algemene Vergadering.

Ze is slechts geldig samengesteld, indien alle mede-eigenaars, na behoorlijk opgeroepen te zijn geweest, aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn in aantal, overeenkomstig het quorum vereist uit hoofde van dagorde door het algemeen reglement van mede-eigendom.

Indien alle voorwaarden vervuld zijn, bindt zij door haar beslissingen alle mede-eigenaars, of zij al dan niet vertegenwoordigd zijn, dissident of onbekwaam.

#### Artikel 22 : STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

De Statutaire Algemene Vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar, op datum, uur en plaats vastgesteld door de ~~zaakvoerder~~ syndicus of diegene die de functie waarneemt en dit in de periode van vijf tot en met twintig maart. ~~Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat gegeven dient te worden in dezelfde vorm en mits naleving van dezelfde termijnen en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de Statutaire Jaarlijkse Algemene Vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag.~~

Buiten deze verplichte Algemene Vergadering, kan de Algemene Vergadering bijeengeroepen worden door de ~~voorzitter of zaakvoerder~~ syndicus, telkens als dit nodig is, als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De bijeenroeping is verplicht zo ze gevraagd wordt door de eigenaars die samen minstens één/vijfde van het flatgebouw vertegenwoordigen. 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.

~~Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen na de gewone jaarlijkse dag, of na de uitgedrukte wens van de eigenaars, zoals bepaald hierboven, dan kan om het even welke mede-eigenaar regelmatig de Algemene Vergadering bijeenroepen.~~

#### Artikel 23 : OPROEPING.

De bijeenroepingen geschieden met een ter post aangetekend schrijven ~~of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.~~ De oproepingen geschieden, behalve in spoedeisende gevallen, minstens ~~veertien (14)~~ vijftien (15) en ten hoogste énéntwintig (21) dagen op voorhand.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

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

Indien een eerste Algemene Vergadering niet voldoende in aantal was, moet een tweede Algemene Vergadering bijeengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde agenda en met de vermelding dat het om een tweede oproeping gaat en verder zoals vermeld in artikel 27. In dit geval

is de termijn van oproeping minstens vijftien ~~vrije~~ dagen en ~~hoogstens tien~~ dagen.

Deze vergadering mag niet vroeger gehouden worden dan ~~veertien~~ vijftien en niet later dan dertig dagen na de eerste Algemene Vergadering.

De nieuwe vergadering is bevoegd besluiten over de aanhangige onderwerpen aan te nemen, ongeacht het bereikte quorum.

#### Artikel 24 : AGENDA

Diegene die oproept of de bijeenroeping vraagt, bepaalt ook de agenda.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle punten op de agenda dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief.

Alleen de punten die op de agenda voorkomen, kunnen het voorwerp van enige beslissing uitmaken. Het staat de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

#### Artikel 25 : VERTEGENWOORDIGING.

Alle mede-eigenaars, welk ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de Algemene Vergadering.

Indien de ~~zaakvoerder~~ syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij toch tot de Algemene Vergadering worden uitgenodigd, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.

~~Alleen een mede-eigenaar heeft het recht een andere mede-eigenaar te vertegenwoordigen op de Algemene Vergadering en er in zijn plaats te stemmen. Deze beperking geldt niet voor de promotor, die zelfs een niet-eigenaar mag afvaardigen.~~

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



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

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

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

Verder mogen de rechtspersonen vertegenwoordigd worden door een lasthebber, die geen mede-eigenaar moet zijn; de gehuwde vrouw mag door haar echtgenoot vertegenwoordigd worden; voor de minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen, treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

~~Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of het algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten, welke punten bepaald dienen te worden. Bij gebrek daaraan, wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.~~

~~Ingeval, tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere oorzaak, een privaatief in onverdeeldheid aan meerdere eigenaars toebehoort, hetzij aan vruchtgebruikers en naakte eigenaars, dienen allen te worden uitgenodigd naar de Algemene Vergadering, alwaar zij echter slechts aan de stemming zullen kunnen deelnemen, voor de stemmen verbonden aan hun kavel, welk stemrecht uitgeoefend zal worden door een gerechtigde in de onverdeeldheid of door één enkele vruchtgebruiker of naakte eigenaar te dien einde door de anderen aangeduid.~~

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.

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

~~Bij de eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden hetzij wegens overdracht onder levenden, zullen de nieuwe eigenaars slechts deel uitmaken van de Algemene Vergadering na hun naam, adres en hoedanigheid schriftelijk kenbaar gemaakt te hebben aan de zaakvoerder, minstens veertien (14) dagen vóór de oproepingsdatum. Pas na het vervullen van deze pleegvormen, zullen zij deel uitmaken van de algemene Vergadering.~~

#### Artikel 26 : STEMRECHT

Iedere mede-eigenaar en/of zijn vertegenwoordiger beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen in de gemene delen heeft.

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.

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

#### Artikel 27 : QUORUM.

~~Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient de Algemene Vergadering minstens de helft der aandelen in mede-eigendom te vertegenwoordigen om geldig te kunnen beraadslagen en beslissen.~~

~~Indien een Algemene Vergadering dit kworum niet bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen de twintig dagen na de vergadering die het kworum niet bereikte. De bijeenroeping vermeldt dezelfde agenda en dat het gaat om een tweede vergadering en geschiedt verder zoals bepaald in artikel 23.~~

~~Deze nieuwe vergadering beslist geldig, zonder voorwaarde van quorum.~~

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 28 : MEERDERHEID

~~Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement, worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, zijnde de helft der uitgebrachte stemmen vermeerderd met één stem.~~

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

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

## Artikel 29 : BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering der mede-eigenaars handelt soeverein over het beheer van het gebouw, voor zover het de gemeenschappelijke belangen betreft.

Behoudens hetgeen in de andere artikelen vermeld is, beschikt zij bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheid, om alle handelingen die de gemene zaken aanbelangen, te stellen en goed te keuren.

## Artikel 30 : BUITENGEWONE BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

### Afwijkingen aan quorum en meerderheid.

~~Om het algemeen belang te dienen, mag de Algemene Vergadering beslissen, het gemeenschappelijk domein te wijzigen, de stijl of de harmonie ervan te veranderen, dit reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen van mede-eigendom en de gemene lasten en de oorspronkelijke plannen te wijzigen, met het oog op de wederopbouw van het complex ingevolge vernieling, dit alles onder toezicht van de architect en eventueel de ingenieur van het beton van het gebouw, van wie men het akkoord zal dienen te bekomen wanneer het om verandering gaat inzake zijn auteursrechten of die zijn verantwoordelijkheid in het gedrang zou kunnen brengen en waarvan de honoraria ten laste van de mede-eigendom vallen.~~

~~Te dien einde worden de beslissingen genomen in een Buitengewone Algemene Vergadering, voor zover zij plaats grijpt in aanwezigheid van 2/3 der mede-eigenaars, die met een meerderheid van 4/5 der stemmen goedkeuren, (artikel 27 is hier niet van toepassing).~~

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de verplichte oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.  
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.  
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging.

#### Artikel 31 : BUREAU

Door de Algemene Vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en twee bijzitters aangesteld.

De Algemene Vergadering stelt de termijn vast waarvoor ze benoemd zijn, met dien verstande dat zij van rechtswege uit hun ambt treden, zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan, die, behoudens tegenstrijdige bepalingen, de ~~zaakvoer-~~  
~~der~~ syndicus is.

#### Artikel 32 : PROCESSEN-VERBAAL

~~Van hetgeen in de Algemene Vergadering verhandeld wordt, worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, die opgenomen worden in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de zaakvoerder en eigenaars die zulks wensen.~~

~~Aan deze notulen worden de volmachten gehecht.~~

~~Iedere eigenaar kan ten allen tijde inzage en afschriften nemen van de notulen en in het algemeen, van het charter van het gebouw, doch zonder verplaatsing.~~

~~Uittreksels uit de notulen mogen afgeleverd worden, tegen de door de Algemene Vergadering vastgestelde vergoeding. Zij worden door de zaakvoerder getekend en voor echt verklaard.~~

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 het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

#### Schriftelijke besluitvorming:

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte

### HOOFDSTUK III/BIS : RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. In afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

§ 9. In afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

#### HOOFDSTUK IV : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN

##### Artikel 33 : OPSOMMING DER LASTEN.

Onder algemene kosten dient verstaan te worden : alle kosten betreffende onderhoud, herstelling of vervanging van delen of goederen die gemeen zijn, met inbegrip van het onderhoud en de aanvulling van de voorziene beplantingen, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, met inbegrip van de huurprijzen en andere kosten van de door de Naamloze Vennootschap ALGROMA afgesloten huurcontracten inzake tellers, beheerskosten, kosten en onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, het externe onderhoud van de "transfocabine", de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit, die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de

burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw, mocht het vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten ; het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuning en de balkons, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privaatieve gedeelten en daarenboven het onderhoud en de herstellingen aan de tellers.

#### Artikel 34 : VERDELING VAN DE LASTEN.

##### 1. Algemene Regel.

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt, vallen de algemene onkosten, inbegrepen de kosten van het schilderwerk, zoals hiervoor bepaald, ten laste van de gemeenschap.

Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars betaald worden en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene dalen.

##### 2. Uitzonderingen.

De installatie-, onderhouds- en aansluitingskosten voor de televisie- en radiodistributie, zullen betaald en gedragen worden door de privaatieve eigendommen die erdoor worden bediend.

Alle mede-eigenaars staan in voor het onderhoud en de reiniging van het voetpad op geheel de gevelbreedte van het gebouw, evenals van de terrasgedeelten rondom het flatgebouw.

De kosten van herstellingen, ten gevolge van sleet of schade, aan het gedeelte van het dak waarop de privatieven van de achtste verdieping een uitsluitend gebruiksrecht hebben, vallen ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal door de andere mede-eigenaars, in geval van wangebruik.

De kosten van reiniging, onderhoud en herstelling van de vloerbedekking der terrassen waarop de privatieven van de achtste verdieping het uitsluitend gebruiksrecht bezitten, zullen door deze laatsten alleen gedragen worden, voor de gehele oppervlakte waarop zelfde gebruiksrecht slaat.

De kosten van onderhoud en herstelling van de terrassen, met hun vloerbedekking, op het gelijkvloers, zijn ten laste van de gemeenschap der Mede-eigenaars, behoudens verhaal, in geval van wangebruik en voor zover er geen handelsuitbating bestaat.

~~Waar het gaat om kosten die alleen door sommige eigenaars dienen te worden betaald, zal de Algemene Vergadering, die bevoegd is om zich daarover uit te spreken, enkel samengesteld zijn uit de betrokken eigenaars, met uitsluiting van diegenen die niet hoeven tussen te komen.~~

Alleen de eigenaars der garages en parkings, dienen tussen te komen in de onkosten van het reinigen van de garagehall en de toegangen

en in de kosten van water- en elektriciteitsgebruik in de garages en parkings. Deze werden opgemeten door afzonderlijke tellers.

Verder komen de parkings en de garages tussen volgens hun aandelen in alle andere kosten van het gebouw.

De garagehouders dienen gezamenlijk, op hun kosten, de schilderwerken van hun kanteldeuren uit te voeren. De gewone meerderheid der eigenaars hiervan dient zich hierover uit te spreken. De bestaande kleuren dienen geëerbiedigd te worden.

### 3. Tenlasteneming.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de zaakvoerder, zal vermeld worden in de bijeenroeping van de eerste Algemene Vergadering. Deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in de verhouding zoals hiervoor bepaald en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dagtekent vóór deze eerste Algemene Vergadering, die niet plaats zal hebben vóór de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de bouwheer.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze Algemene Vergadering vereffend worden. Alle betwistingen door de Algemene Vergadering aangenomen zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens contante betaling op de dag zelf van de Algemene Vergadering, moeten de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen, door het voorleggen van rechtsgeldige kwijtschriften.

Maken deel uit van de uitgaven : de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallatie betreffende de privatieve en gemene delen vooraleer overgegaan wordt tot de aanvaarding en dit vanaf de inwerkingstelling ervan, gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en er gebruik van te kunnen maken zonder schadelijke gevolgen voor de gezondheid en ten einde de schade door vochtigheid te beletten.

Zodra de tellers geplaatst worden, zullen het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten geregeld worden volgens de aanwijzing van deze tellers, aangezien iedere verkrijger geacht wordt volmacht te geven aan de zaakvoerder, om zijn lokalen te verwarmen.

Bij het ontbreken der respectievelijke kaloriemeters op de onderscheiden radiatoren, op het ogenblik van de inwerkingstelling der installatie voor wat het uitdrogen van het gebouw betreft, is de beheerder gemachtigd, de kosten voor verbruik van energie te verdelen, overeenkomstig de respectievelijke aandelen in het eigendomsrecht der gemene delen der mede-eigenaars en dit tot het tijdstip dat het plaatsen van de kaloriemeters verantwoord uitgevoerd is.

Maken nog deel uit van de uitgaven : de door de ~~zaakvoerder~~ syndicus voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voer rekening van de respectievelijke eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten van de meters, huurgelden inbegrepen, ten laste van de verkrijgers der privatieven en dit vanaf de plaatsing.



Zoals gezegd, mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren door middel van de borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de bouwheer.

De meting van koud en warm water en van de centrale verwarming is toevertrouwd aan de maatschappij die de plaatsing der bedoelde tellers op zich neemt. Deze opname en de verdeling per privaatief, die aldus dient overgemaakt aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus voor afrekening, zijn begrepen in het geheel van het verhuringcontract.

Gezien de maatschappij in kwestie, luidens de beschikking van het contract, de verdeling der kosten verzekert, moet de rol die zij te vervullen heeft van een volslagen neutraliteit zijn.

Alle afrekeningen zullen gebeuren met de ~~zaakvoerder~~ syndicus van het gebouw.

#### SEKTIE A : ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

##### Artikel 35 : ALGEMENE REGEL

Onderhouds- en schilderwerken van de gemene delen, alsook de schilderwerken van de privaatieve gedeelten, waarvan de kosten ten laste vallen van de collectiviteit, alsook het onderhoud der individuele tellers, zullen geschieden op de wijze en het tijdstip bepaald door de Algemene Vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

##### Artikel 36 : HERSTELLINGEN

De herstellingen uit te voeren aan de gemene delen, worden ingedeeld in drie categorieën:

###### 1. Dringende Herstellingen:

De herstellingen aan de gemene delen die een dringend karakter vertonen en wier uitvoering niet uitgesteld kan worden, zoals herstellingen aan het dak, aan water-, gas- en elektriciteitsleidingen, aan dakgoten, afvoerbuizen, lift enz. ..., mogen uitgevoerd worden ten verzoeken van de ~~zaakvoerder~~ syndicus, zonder enige voorafgaande machtiging.

###### 2. Onontbeerlijke doch niet Dringende Herstellingen.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de Algemene Vergadering, met ~~eenvoudige~~ drie/vierde meerderheid.

3. Herstellingen en Werken die Niet Noodzakelijk zijn, doch een Voordeel, een Verfraaiing of een Verbetering meebrengen.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de Algemene Vergadering, beslissend met een meerderheid van minstens drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De mede-eigenaars dienen, zonder enige vergoeding, de werken aan de gemene delen toe te staan, op voorwaarde dat de werken bevolen werden volgens de regels die voorafgaan.

#### Artikel 37 : UITVOERING

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaatieve kavels, voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privaatieve delen die anders niet toegankelijk zijn, behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen, zal deze toegang echter niet kunnen geëist worden vanaf één mei tot één oktober van ieder jaar.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw, zullen de aangestelden van de Naamloze Vennootschap ALGROMA onbepaalde toegang hebben in de privaatieve kavels, voor het uitvoeren van alle opbouw- en afwerkingsactiviteiten. De bouwheer of zijn lasthebber kan eisen, dat de sleutels van de privaatieven aan hem afgegeven worden.

#### Artikel 38 : reiniging van schoorstenen en verluchtingspijpen :

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen zo dikwijls als dit nodig mocht zijn.

Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de ~~zaakvoerder~~ **syndicus**, op kosten van de collectiviteit, maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

#### SEKTIE B : BELASTINGEN.

Artikel 39 : De belastingen zijn ten laste van al de mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het flatgebouw, tenzij het bestuur de belastingen zou bepalen per privaatieve eigendom.

#### SEKTIE C : VERZEKERINGEN.

##### Artikel 40 : VERZEKERDE RISICO'S.

De verzekering van de risico's moet collectief genomen worden, met dien verstande, dat de diverse risico's bij verschillende maatschappijen genomen kunnen worden. Volgende risico's en gevaren zullen gedekt worden:

##### 1. Brand.

De verzekering slaat zowel op de privaatieve gedeelten, met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing, ongevallen veroorzaakt door gas of elektriciteit, het neerstorten van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden, geburenverhaal, verhaal tussen de mede-eigenaars onderling,

genotsverlies, ruimings- en slopingswerken en dit tot beloop van de sommen vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De polis dient te bepalen, dat verzaakt wordt aan het verhaal dat uitgeoefend zou kunnen worden tegen de mede-eigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie die bij hen inwonen en personen in hun dienst.

## 2. Glasbraak.

Is verzekerd : alle glas, zowel gewoon als thermopane, in de privatieve en gemene delen, aan de binnen- en de buitenzijde van het gebouw.

## 3. Waterschade.

Een polis voor waterschade zal afgesloten worden ten belope tien procent van het kapitaal verzekerd in de brandpolis.

## 4. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die kunnen voorkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals diegene ten gevolge van het gebruik van de lift, van het vallen van stenen, vensters, antennes, van de slechte toestand van kelderroosters, trappen, voorwerpen die zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, van gebrek aan verwijdering van sneeuw of ijzeli, van gebrek aan of onvoldoende verlichting en gangen en trappen, van gebrek aan onderhoud, van constructiefouten of van gebrek aan herstellingen van het gebouw en van alle andere oorzaken.

## 5. Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid voor ongevallen die kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor schade door het personeel aan derden veroorzaakt.

Alle premies hiervoor maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in verhouding van het aandeel van ieder in de gemene delen.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen, indien deze zou gevraagd worden, voor het afsluiten van de verzekeringscontracten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de ~~zaakvoerder~~ **syndicus**, namens de **vereniging van mede-eigenaars**, volgens de richtlijnen gegeven door de Algemene Vergadering. Ieder eigenaar heeft recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringscontract.

Gedurende een periode van 20 jaar, dienen alle verzekeringscontracten waarvan sprake en waarvan de premies ten laste zijn van de gemeenschap, verplicht afgesloten en beheerd te worden door tussenkomst van verschijner of van de personen of instellingen door hem aangeduid; dit alles op straf van vergoeding. De polissen waarvan sprake, moeten gekoppeld worden aan de index.

Iedere mede-eigenaar is verplicht zijn meubels en mobilair te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze. Op eerste aanzoek moet hij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen.

#### Artikel 41 : Bijpremie.

Indien een bijpremie verschuldigd zou zijn of het worden, uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars of huurders of wegens het personeel in dienst of, in het algemeen, om andere redenen die persoonlijk zijn voor één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen gehouden zijn tot betaling van die bijpremie.

#### Artikel 42 : afwijkingen.

Indien eigenaars verfraaiingwerken lieten uitvoeren aan hun eigen delen, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten; zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter, alleen de bijpremie ervan te betalen, zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

Indien eigenaars, in tegenstrijd met de opvatting van de meerderheid, van oordeel zijn, dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

#### Artikel 43 : invordering.

In geval van teistering, zullen de krachtens de polissen uit te keren vergoedingen uitbetaald worden aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus, in aanwezigheid van de daartoe door de Algemene Vergadering aangestelde mede-eigenaars, op last deze fondsen te storten bij een bankinstelling of op een andere plaats, volgens de modaliteiten en onder de voorwaarden door de Algemene Vergadering te bepalen.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening gehouden moeten worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

#### Artikel 44 : GEBRUIK VAN DE VERGOEDING.

De door de verzekeringsmaatschappij uit te keren vergoedingen zullen als volgt aangevend worden;

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

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

Bijgevolg geldt:

a) Ingeval van gedeeltelijke teistering, zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen van de schade aan het beschadigd gedeelte, indien de algemene vergadering hiertoe beslist. Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstelling te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan dezelfde mede-eigenaars, in dezelfde verhouding.

b) Ingeval van volledige teistering, ~~dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan drie/vierden van de waarde van het flatgebouw bereikt,~~ zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw, indien de algemene vergadering hiertoe beslist ~~tenzij andersluidende beslissing van de Algemene Vergadering met een meerderheid van minstens drie/vierden van de geheelheid der stemmen.~~

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort eveneens bijgelegd moeten worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, welke bijdrage opeisbaar zal zijn binnen de drie maand nadat de Algemene Vergadering deze bijdrage bepaald zal hebben. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege, de wettelijke intresten, zoals in handelszaken, verschuldigd zijn.

~~Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten binnen voormelde termijn, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden met alle rechtsmiddelen gedwongen worden. Hij is verder verplicht, al zijn rechten in het goed over te dragen aan die eigenaars die het verlangen, onder voorbehoud van zijn aandeel in de uitgekeerde vergoeding. Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige, aangesteld bij gemeen akkoord of, bij gebrek daaraan, door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waarin het flatgebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.~~

~~Ingeval het flatgebouw niet wederopgebouwd zou worden, zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of licitatie. De verzekeringsvergoeding, samen met de opbrengst van de eventuele licitatie, zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandelen.~~

#### SECTIE D : BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

Artikel 45 : De verantwoordelijkheid voor het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten met betrekking tot het flatgebouw, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, behoudens de uitzonderingen hier boven uiteengezet,

doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal tegen diegene - mede-eigenaars of derden - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang, de lasten zou vermeerderen, is deze vermeerdering uitsluitend te zijnen laste.

**Uitzondering geldt in geval van toepassing van artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek.**

De algemene onkosten bevatten verder :

1. Het elektriciteit-, gas- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, daar inbegrepen de huur van alle tellers, hun onderhoud en plaatsingskosten, onder voorbehoud van diegene die eigendom zijn van de derden die dit onderhoud en de plaatsingskosten te hunnen laste zouden nemen.

2. De vergoeding van de ~~zaakvoerder~~ syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw of van een expert, in vervanging aangesteld door de Algemene Vergadering, indien er een beroep gedaan wordt op hun tussenkomst.

3. De kosten van aankoop, van alle gerief, nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.

4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair, de brandblustoestellen en bijhorigheden, de beplantingen en de buitenversieringen opgenomen in de bouwplannen.

5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten, door de ~~zaakvoerder~~ vereniging van mede-eigenaars uitgegeven.

6. Alle kosten van onderhoud,- herstel en vernieuwing van de inrichting voor centrale verwarming en warmwaterbedeling.

7. Het loon, de verzekering en de sociale lasten van een huisbewaarster en/of onderhoudspersoneel in dienst van de **vereniging van mede-eigenaars**.

8. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen of werkkranen en andere bijhorigheden.

9. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van alle gemene delen opgesomd in artikel 7 van onderhavig reglement.

10. Alle kosten in verband met de afgesloten verzekerings- en onderhoudscontracten.

## HOOFDSTUK V : ONTBINDING EN VEREFFENING

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

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

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

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

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

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

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

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

De akte bevat :

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

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

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

### **TITEL III. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.**

=====

#### Artikel 46 : DRAAGWIJDTE - VERANDERINGEN

Hierbij wordt een reglement van inwendige orde vastgesteld dat verplicht is voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Dit reglement zal slechts gewijzigd kunnen worden door een beslissing van de Algemene Vergadering, met een meerderheid van ~~twee/derden~~ drie/vierde van de uitgebrachte stemmen ~~en voor zover minstens de helft van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.~~

## SEKTIE A : INWENDIGE ORDE.

### Artikel 47 : VERBODSBEPALINGEN.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming (fietsen, kinderrijtuigen, enz.).

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat geuren verspreidt of de andere bewoners op enige andere wijze zou kunnen hinderen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden, zoals reinigen van tapijten, beddengoed, kleren en meubels, schoenpoetsen enz.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan om het even welke gevel of op de balkons of terrassen van deze gevels of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadelen.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en dorpels, de gevels en eigendommen van de andere mede-eigenaars niet te bevochtigen of te beschadigen.

### Artikel 48 : TOELATING VAN HUISDIEREN.

Huisdieren, zoals katten, honden en vogels, worden slechts toegelaten als gedoogzaamheid. Indien een dier zou hinderen door lawaai, geuren of iets anders, zal de Algemene Vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid kunnen intrekken.

### Artikel 49 :

Brandstoffen dienen in het gebouw gebracht te worden 's morgens vóór elf uur. Het voetpad, de gangen en trappen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de eigenaar of huurder die de brandstoffen binnenbracht.

Het is verboden gasvuren of andere gastoestellen aan te koppelen door middel van rubberdarmen of andere plooibare materialen; de aansluitingsbuizen zullen van metaal of andere vaste materialen vervaardigd moeten zijn.

### Artikel 50 :

De Algemene Vergadering kan de mede-eigenaars verplichten, de ramen te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen.

### Artikel 51 : PUBLICITEIT - NAAMPLATEN.

Het is verboden publiciteit aan te brengen in de gemeenschappelijke gangen, trappen, overlopen, liften, halls, op de vensters, balkons, buitenramen, met uitzondering van de gebruikelijke aankondiging naar aanleiding van het te koop of te huur stellen van een kavel, door de verkopende vennootschap, in exclusiviteit tot aan de datum der voorlopige oplevering, en nadien door de eigenaar zoals voorzien in artikel 5, punt 7, hiervoor.



Het is toegelaten op de toegangsdeur van iedere particuliere eigendom een plaat aan te brengen die de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene toegangsdeur mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de Algemene Vergadering.

In de algemene toegangshallen beschikt iedere betrekker van de particulieren op de verdiepingen over een brievenbus waarop de namen en het beroep van de titularis vermeld is, alsook de verdieping waar het appartement of studio gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

#### Artikel 52 : VERBODSBEPALINGEN.

Het is verboden, in het flatgebouw ontvlambare, gevaarlijke of slecht geurende producten binnen te brengen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of -schachten.

#### SEKTIE B : MORALITEIT EN RUST.

Artikel 53 : De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners zullen steeds het flatgebouw op een deftige wijze, als "goede huisvader" moeten bewonen en gebruiken.

Zij moeten ervoor waken, dat de rust niet zou verstoord worden noch door hen, noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen elk abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of die hinder zouden kunnen meebrengen voor de andere bewoners of burens. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen, dat de rust der andere bewoners daardoor niet verstoord wordt. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden is toegelaten.

Indien nodig, zullen zij echter voorzien moeten worden van de nodige ontstoringsapparaten, opdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet nou gehinderd worden.

#### Artikel 54 : GEBRUIK VAN DE LIFT.

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en studio's op de verdiepingen en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn van een oudere persoon.

De Algemene Vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift. Het zal in de lift aangebracht worden en alsdan verplicht worden voor alle gebruikers.

## SEKTIE C : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

### Artikel 55 : TELEFOON - ANTENNES.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen.

Het plaatsen van de telefooninstallatie en meer bepaald het leiden der draden vanaf de buitenlijn tot in het appartement of studio, moet geschieden in gemeen overleg met de zaakvoerder.

Inzake ontvangst van radio of televisie, wordt het gehele gebouw aangesloten op het distributienet. Er zullen geen collectieve of individuele antennes op de daken of op de terrassen geplaatst mogen worden.

## SEKTIE D : ALGEMEENHEDEN

### Artikel 56 : VERPLICHT KARAKTER

Het reglement van mede-eigendom is verplicht voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige en toekomstige, en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van een privaatieve eigendom toestaat, hetzij ten titel van huur hetzij anders. Nochtans, indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden, dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement door voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen die uit gezegde akte voortvloeien, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan, en dat zij op hun beurt, deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen die ten welken titel ook solidair en ondeelbaar verbonden zijn.

### Artikel 57 : GESCHILLEN

~~Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars onderling of tussen hen en de zaakvoerder, betreffende de interpretatie van huidig reglement van mede-eigendom, zullen de betwiste punten ter verzoening aan de Algemene Vergadering voorgelegd worden. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil voorgelegd worden aan een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord, zoniet te benoemen door de Heer Vrederechter van het Kanton waarin het goed gelegen is.~~

~~De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.~~

Zie Hoofdstuk III/bis.

### Artikel 58 : AANVULLENDE BESCHIKKINGEN - KEUZE VAN WOONPLAATS.

De mede-eigenaars worden verondersteld, zeer goed te kennen en te weten wat volgt :

a) De beschikkingen van de ~~wet van acht juli 1924 ter aanvulling van de beschikkingen~~ artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom, wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd in huidige akte en die van dwingend recht van toepassing is.

b) De voor- en nadelen die voortvloeien uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld in huidige akte en diegene die voortvloeien uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het flatgebouw, zullen de partijen woonplaats kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waarin het goed gelegen is, bij gebreke waarvan de woonplaats rechtens in het gebouw zelf gekozen zal worden.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van alle ambtshalve inschrijvingen.

Indien onderhavige akte vertaald wordt, zal deze vertaling enkel ten titel van inlichting zijn; in geval van onenigheid tussen de twee teksten, zal enkel de tekst van de authentieke akte van kracht zijn.

#### VOLMACHT

De verschijnende vennootschap "ALGROMA", vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart als bijzondere lasthebbers aan te stellen :

1. De Heer Jean-Claude Vanbiervliet, beheerder van vennootschappen, wonende te Eernegem, Oostendebaan 64.
2. De Heer Henricus-Edwardus Verfaillie, beheerder van vennootschappen, wonende te Oostende, Van Iseghemlaan 98.
3. De Heer Roger Beeckaert, bediende, wonende te Bredene, Pauwhoflaan 74.
4. De Heer Albert Renty, bediende, wonende te Oostende, Koningsstraat 9.
5. De Heer Willy Brouckaert, notarisklerk, wonende te Adinkerke, Dorpsstraat 6.

Iedereen onder hen kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Te verkopen alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen van het flatgebouw "Residentie PEGASUS" en voorwerp van onderhavige akte.

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 zulkdanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen; de herkomst van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Alle toekenningen en omwisselingen van kelders te doen, de terrassen waarop de privatieven van het gelijkvloers een uitsluitend gebruiksrecht hebben vast te stellen, de privatieven samen te voegen of te splitsen, dit alles volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte of in de eventuele latere wijzigende akten.

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 vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven, met of zonder indeplaatsstelling.

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 zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen, en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsook in geval 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 rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzomeer; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde 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 indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Getekend "ne varietur" door partijen en gehecht aan een basisakte des ambts van notaris Mare SIMPELAERE te De Panne de "dato twaalf januari negentienhonderd achtenzeventig.