

Statuten van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH' "
te 9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 92A-92B

TJ/5472

Ten jare tweeduizend veertien.

Op zes februari.

Voor Ons, Meester **MARKEY Erwin**, Notaris te Ronse.

STATUTEN

ZIJN VERSCHENEN

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LA PEREGRINA", met maatschappelijke zetel te 9600 Ronse, Zuidstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0843.838.533, Rechtbank van Koophandel te Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 7 februari 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 maart 2012 onder nummer 12050085, waarvan de statuten niet werden gewijzigd, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 14 van haar statuten door haar zaakvoerder, OOSTERLYNCK Dirk, nationaal nummer 63.10.06-413.24, wonende te 9600 Ronse, Zuidstraat 2, benoemd bij gezegde oprichtingsakte, bekendgemaakt als gezegd; en

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DINA", met zetel te 9600 Ronse, Fostierlaan 14A, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0465.730.553, Rechtbank van Koophandel te Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 25 maart 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 april 1999 onder nummer 990403-84, waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor Notaris Flamant Philippe te Ronse op 22 december 2005, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2006 onder nummer 20060203-002679.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 18 van haar statuten door OOSTERLYNCK Dirk, voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van statutair-zaakvoerder, benoemd bij gezegde oprichtingsakte, bekendgemaakt als gezegd.

Hierna genoemd "de grondeigenaar"; en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PATRIMUNDO", met maatschappelijke zetel te 9600 Ronse, Zuidstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0543.668.469, BTW-nummer BE 0543.668.469, Rechtbank van Koophandel te Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Vanderlinden Joost te Brakel op 23 december 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 januari 2014 onder nummer 14010477, waarvan de statuten niet werden gewijzigd, aldus verklaard.



[Handwritten signature]

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 14 van haar statuten door haar zaakvoerder, OOSTERLYNCK Dirk, voornoemd, benoemd bij gezegde oprichtingsakte, bekendgemaakt als gezegd.

Hierna genoemd "de promotor".

VOORAFGAANDE BEPALINGEN

Bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, werd een hoofdsplitsingsakte verleden betreffende het "COMPLEX LA PEREGRINA" te Ronse, Oswald Ponettestraat 86-88A-88B-90-92A-92B.

In deze akte werd de gehele historiek van het complex beschreven, alsmede haar samenstelling, en wel als volgt :

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD RONSE - DERDE EN TWEEDE AFDELING

Een complex bestaande uit een villa met dienstgebouw een appartementsgebouw en 2 residenties met assistentiewoningen, genaamd "COMPLEX LA PEREGRINA" met aanhorigheden op en met grond, Oswald Ponettestraat, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie E nummer 334/L en sectie D nummer 758/D, met een gezamenlijke oppervlakte van negentachtig aren negentig centiaren.

Het "COMPLEX LA PEREGRINA" bestaat onder andere uit een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'" en 2 residenties met assistentiewoningen, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" en "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'".

De gemeenschappelijke delen van het gehele complex werden opgedeeld in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen.

De aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen werden op 10.000/10.000 aandelen bepaald en als volgt over verdeeld :

- Villa met dienstgebouw : 1.153,89/10.000
 - Residentie "LA PEREGRINA 'ELISABETH'" (appartementsgebouw) : 3.752,95/10.000
 - Residentie "LA PEREGRINA 'FELIPE'" (residentie met assistentiewoningen fase 1) : 1.692,14/10.000
 - Residentie "LA PEREGRINA 'MARGARITA'" (residentie met assistentiewoningen fase 2) : 3.401,02/10.000
- Totaal : 10.000/10.000

OPDELING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IN ALGEMEEN EN PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De oorspronkelijke gemeenschappelijke delen van het complex werden als volgt beschreven :

1. Algemeen gemeenschappelijke delen

A) Definitie

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties van het "COMPLEX LA PEREGRINA", die zonder onderscheid in onverdeeldheid toebehoren aan en ten dienste staan van alle mede-eigenaars van het complex.

B) Voorwerp

De algemeen gemeenschappelijke delen werden beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA".

2. Particulier gemeenschappelijke delen

A) Definitie

De particulier gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties die ten dienste staan van de privé-gedeelten van één of meer welbepaald gebouw, met uitsluiting van anderen.

B) Voorwerp

Behoren tot de particulier gemeenschappelijke delen van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'" (het appartementsgebouw) :

- de rioleringen en afvoerbuizen;
- de funderingen en de betonnen constructies, alle dragende muren, zowel horizontaal en verticaal;
- de hoofdgevels;
- de terrassen en hun toebehoren, met uitzondering van de bekleding, de bevloering en de balustrades;
- alle daken, dakbedekkingen en eventuele groendaken;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater alsmede de schepput met reukafsnijder;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afvoerbuizen van lavabo's, baden en douches, keuken en W.C.'s, alsmede de verluchting van bedoelde afvoerleidingen, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- alle kokers, rook-, lucht- en ventilatiekanalen, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio-distributie, televisiedistributie, data, centrale verwarming, enzovoorts, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- alle binnenverfwerk en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen;
- de videfoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;
- de vensters en vensterdeuren van gemeenschappelijke delen;
- alle oppervlakten, ruimten en elementen als gemeenschappelijk beschreven en aldus en onder andere : de inkom,



8

hallen voor kelders en appartementen, de trapzaal met trappen en branddeuren, de liften, de passen, de ruimten voor elektriciteitsmeters, watermeters, gasmeters, verluchttingsruimten en rookluiken, de eventuele nooduitgang(en) of vluchtweg(en) met al hun bestanddelen.

In het bijzonder zullen behoren tot de gemeenschappelijke delen, volgende zaken :

* voor wat betreft het grondniveau:

de funderingen;

* voor wat betreft de kelderverdieping :

de funderingen, de technische ruimtes voor elektriciteit en water, de vuilnisberging PMD, de noodverlichting, de ventilatie, de berging voor de syndicus, de gang naar de bergingen, de fietsenstalling, de in- en uitrit, de sectionaalpoort naar de ondergrondse parkeergarage, de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen, de lift rechts gelegen gezien vanaf de Oswald Ponettestraat met haar toebehoren en de circulatieruimte, de lift centraal gelegen met haar toebehoren, de trappenhallen en trappen naar de gelijkvloerse verdieping, de doorgangen voor ondergrondse nutsleidingen, de kokers en leidingen voor afvoer en verluchtingen;

* voor wat betreft de gelijkvloerse verdieping :

de funderingen, de ingangen en haar toegangsdeuren, de trappen buiten, de parlofoons, de verschillende passen, de trapphallen en trappen leidende naar de eerste verdieping, de doorgangen voor ondergrondse nutsleidingen, de kokers en leidingen voor afvoer en verluchtingen;

* voor wat betreft de eerste verdieping :

de traphallen en trappen leidende naar de tweede verdieping, de pas, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

* voor wat betreft de tweede verdieping :

de traphallen en trappen leidende naar de derde verdieping, de pas, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

* voor wat betreft de derde verdieping :

de pas, de rookluiken, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

* voor wat betreft het dak :

de volledige bedaking met toebehoren.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

EERSTE RECHTSHANDELING : OPRICHTING VAN EEN DEELVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS MET RECHTSPERSONLIJKHEID

In toepassing van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek beslissen partijen over te gaan tot het creëren, naast de bestaande hoofdvereniging van mede-eigenaars, van een deelvereniging van mede-eigenaars met

rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

De Residentie voldoet met name aan de bepalingen van artikel 577-3, 4^e lid van het Burgerlijk Wetboek welke bepaling luidt als volgt :

"De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit 20 kavels of meer, voorzien in de vorming van een deelvereniging per gebouw bij een groep van gebouwen of, in geval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw.

Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren."

TWEEDE RECHTSHANDELING : OPSTELLING VAN EEN ONDERSPLITINGSAKTE

In aansluiting met de eerste rechtshandeling beslissen partijen een ondersplitsingsakte op te stellen voor de deelvereniging van mede-eigenaars van "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

STATUTEN GELDEND ALS ONDERSPLITINGSAKTE VOOR DE DEELVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH' "

BASISAKTE

HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Het onroerend geheel wordt gevormd door een appartementsgebouw met 13 appartementen, 30 ondergrondse parkeerplaatsen en 13 bergingen.

HOOFDSTUK II - Beschrijving van de ALGEMEEN EN DE PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen van het gehele complex werden in de hoofdsplitsingsakte opgedeeld in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, en wel als volgt :

1. Algemeen gemeenschappelijke delen

A) Definitie

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties van het "COMPLEX LA PEREGRINA", die zonder onderscheid in onverdeeldheid toebehoren aan en ten dienste staan van alle mede-eigenaars van het complex.

B) Voorwerp

De algemeen gemeenschappelijke delen werden beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA" en blijven als zodanig gehandhaafd.

C) Aandelen

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in 10.000/10.000 aandelen.

derde
blad



Zij werden als volgt verdeeld :

- Villa met dienstgebouw : 1.153,89/10.000
 - Residentie "LA PEREGRINA 'ELISABETH'"
(appartementengebouw) : 3.752,95/10.000
 - Residentie "LA PEREGRINA 'FELIPE'" (residentie met
assistentiewoningen fase 1) : 1.692,14/10.000
 - Residentie "LA PEREGRINA 'MARGARITA'" (residentie met
assistentiewoningen fase 2) : 3.401,02/10.000
- Totaal : 10.000/10.000

2. Particulier gemeenschappelijke delen

A) Definitie

De particulier gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties die ten dienste staan van de privé-gedeelten van één of meer welbepaald gebouw, met uitsluiting van anderen.

B) Voorwerp

De particulier gemeenschappelijke delen werden hierboven beschreven en blijven als zodanig gehandhaafd.

C) Aandelen

De particulier gemeenschappelijke aandelen worden berekend op de noemer, welke hetzelfde cijfer is als dit, dat geldt voor alle aandelen van de betrokken Residentie in de algemeen gemeenschappelijke delen, en als teller de individuele waarde per privégedeelte, rekening houdend met de netto-vloeroppervlakte, de ligging en de bestemming.

HOOFDSTUK III - Beschrijving van de PRIVATIEVE GEDEELTEN EN HUN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

A) OPSOMMING PRIVATIEVE KAVELS

Residentie "LA PEREGRINA 'ELISABETH'" omvat een geheel van 13 appartementen, 30 ondergrondse parkeerplaatsen en 13 bergingen.

De privatieve delen van het gebouwen worden hierna in detail beschreven, samen met hun aandelen in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen :

1) In de kelderverdieping

1. de parkeerplaats "P01", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

2. de parkeerplaats "P02", omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

3. de parkeerplaats "P03", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

4. de parkeerplaats "P04", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

5. de parkeerplaats "P05", omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

6. de parkeerplaats "P06" voor personen met een handicap, omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 14,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 14,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

7. de parkeerplaats "P07" voor personen met een handicap, omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 14,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 14,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

8. de parkeerplaats "P08", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en



- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

9. de parkeerplaats "P09", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

10. de parkeerplaats "P10", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

11. de parkeerplaats "P11", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

12. de parkeerplaats "P12", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

13. de parkeerplaats "P13", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

14. de parkeerplaats "P14", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

vijfde blad
#16. de parkeer-
plaats "P16",
omvattende :
Verzending
goedgekeurd

15. de parkeerplaats "P15", omvattende :
a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappe-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

#a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappe-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

17. de parkeerplaats "P17", omvattende :
a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappe-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

18. de parkeerplaats "P18", omvattende :
a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappe-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

19. de parkeerplaats "P19", omvattende :
a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappe-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

20. de parkeerplaats "P20", omvattende :
a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappe-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

21. de parkeerplaats "P21", omvattende :
a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;



- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

22. de parkeerplaats "P22" voor personen met een handicap, omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid :
- 14,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 14,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

23. de parkeerplaats "P23" voor personen met een handicap, omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid :
- 14,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 14,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

24. de parkeerplaats "P24", omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

25. de parkeerplaats "P25", omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

26. de parkeerplaats "P26", omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

27. de parkeerplaats "P27", omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;

zesde
blad

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

28. de parkeerplaats "P28", omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

29. de parkeerplaats "P29", omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

30. de parkeerplaats "P30", omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 10,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 10,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

31. de kelder "K01", omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 2,78/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 2,78/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

32. de kelder "K02", omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 2,78/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 2,78/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

33. de kelder "K03", omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



- 2,78/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 2,78/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

34. de kelder "K04", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

35. de kelder "K05", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

36. de kelder "K06", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

37. de kelder "K07", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

38. de kelder "K08", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

39. de kelder "K09", omfattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

zevende
blad

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappel-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

40. de kelder "K10", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,74/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en

- 2,74/3.752,95sten in de particulier gemeenschappel-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

41. de kelder "K11", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,65/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en

- 2,65/3.752,95sten in de particulier gemeenschappel-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

42. de kelder "K12", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,55/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en

- 2,55/3.752,95sten in de particulier gemeenschappel-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

43. de kelder "K13", omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke kelder met toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 2,85/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en

- 2,85/3.752,95sten in de particulier gemeenschappel-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

2) Op de gelijkvoerse verdieping

1. het appartement "A01", Oswald Ponettestraat 92A bus
0001, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras,
keuken, berging, wc met lavabo, badkamer, slaapkamer 1 ,
slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend
terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 212,54/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke
delen, waaronder de grond; en

- 212,54/3.752,95sten in de particulier gemeenschappel-
lijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

2. het appartement "A02", Oswald Ponettestraat 92A bus
0002, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :



hal, wc met lavabo, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, nachthal, badkamer, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 227,28/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 227,28/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

3. **het appartement "A03"**, Oswald Ponettestraat 92B bus 0001, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, wc met lavabo, berging, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 236,60/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 236,60/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

4. **het appartement "A04"**, Oswald Ponettestraat 92B bus 0002, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, wc met lavabo, berging, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 203,40/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 203,40/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

3) **Op de eerste verdieping**

1. **het appartement "A05"**, Oswald Ponettestraat 92A bus 0101, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, wc met lavabo, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 224,43/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 224,43/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

2. **het appartement "A06"**, Oswald Ponettestraat 92A bus 0102, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, wc met lavabo, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, nachthal, berging, badkamer, bureau, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 239,10/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 239,10/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

3. **het appartement "A07"**, Oswald Ponettestraat 92B bus 0101, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

hal, wc met lavabo, berging, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, nachthal, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 219,60/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 219,60/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

4. **het appartement "A08"**, Oswald Ponettestraat 92B bus 0102, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

hal, wc met lavabo, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, slaapkamer 1 met dressing, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 233,00/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 233,00/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

4) **op de tweede verdieping** :

1. **het appartement "A09"**, Oswald Ponettestraat 92A bus 0201, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

hal, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, wc met lavabo, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

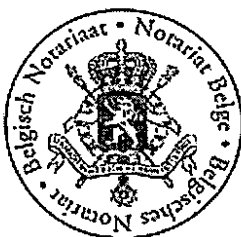
- 231,72/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 231,72/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

2. **het appartement "A10"**, Oswald Ponettestraat 92A bus 0202, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

achtste
blad



hal, wc met lavabo, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, nachthal, berging, badkamer, bureau, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met dressing en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 247,86/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 247,86/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

3. **het appartement "A11"**, Oswald Ponettestraat 92B bus 0201, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, wc met lavabo, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 360,73/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 360,73/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

5) **Op de derde verdieping** :

1. **het appartement "A12"**, Oswald Ponettestraat 92A bus 0301, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, wc met lavabo, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 365,46/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 365,46/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

2. **het appartement "A13"**, Oswald Ponettestraat 92B bus 0301, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

hal, leefruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, wc met lavabo, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, bureau en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 399,66/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 399,66/3.752,95sten in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

B) ONDERDELEN PRIVATIEVE KAVELS

De onderdelen van de privatieve werden beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingsakte voor de

hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA" en blijven als zodanig gehandhaafd.

C) BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Terrassen

Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen werd beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA".

2. Parkeerplaatsen

Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen werd beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA".

3. Toegang - Bestemming van de grond.

Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen werd beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA".

ERFDIENSTBAARHEDEN

Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen werd beschreven in de statuten geldend als hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA".

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. - Definitie en draagwijdte

Dit reglement van mede-eigendom bevat onder meer :

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten,
- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de nadere regels voor de hernieuwing ervan en voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de verplichtingen bij de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De bepalingen die hieruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars en titularissen van huidige en toekomstige persoonlijke en zakelijke rechten; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet en het onderhavig reglement vereiste meerderheid; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van onderhavige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

negende
blad



Deze bepalingen kunnen tevens tegengeworpen worden door diegenen aan wie ze tegenstelbaar zijn en die titularis zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het goed in mede-eigendom binnen de hierna bepaalde voorwaarden.

HOOFDSTUK II BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels zijn, in principe, uitsluitend bestemd voor het gebruik aangegeven in de basisakte.

De appartementen zijn, in principe, uitsluitend bestemd voor bewoning.

De uitoefening, onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of van een beroepsactiviteit in de dienstensector moet desgevallend vooraf worden toegestaan door de bevoegde administratieve overheden, en ter kennis gebracht worden aan de syndicus bij een aangetekende brief, minstens 15 dagen voor de aanvang van die beroepsactiviteit.

De overtreding van deze meldingsplicht wordt bestraft met een geldboete te bepalen door de algemene vergadering.

Artikel 3. - Genot van de privatieve delen

a) Principes

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft het recht het genot te hebben of te beschikken over zijn private lokalen binnen de grenzen bepaald in onderhavig reglement en het reglement van orde, voor zover de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners niet worden benadeeld en niets wordt ondernomen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen in geen geval schade toebrengen aan de gemeenschappelijke zaak, behoudens hetgeen wordt bepaald in onderhavig reglement. Zij moeten het gemeenschappelijke deel gebruiken volgens zijn bestemming en in overeenstemming met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen en gebruiken als een «goede huisvader».

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door henzelf, door personen die zij in dienst hebben of door bezoekers.

Is onverenigbaar met deze principes, onder meer het feit dat een eigenaar of een bewoner van een privatieve kavel de gemeenschappelijke delen die dienen voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars overbelast en er huishoudelijk werk uitvoert zoals het uitkloppen en het borstelen van tapijten, beddengoed en kleren, het ophangen van het wasgoed, het reinigen van meubels of gereedschap.

De eigenaars en bewoners moeten zo goed als mogelijk de geluidshinder beperken en ervoor zorgen geen schade te berokkenen aan de andere bewoners van het gebouw tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's morgens.

Zij moeten gebruik maken van aangepaste huishoudapparaten. Bij gebruik, in het gebouw, van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, moeten deze voorzien worden van een toestel dat die storingen vermindert zodat onder meer de radio-ontvangst niet wordt verstoord.

In de privaatieve delen mag geen motor worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijke apparaten in werking stellen.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, mogen huishoudelijk werk, leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de eigenaars of de bewoners geen schade berokkenen aan andere bewoners. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom en van reglement van orde zijn hierop van toepassing.

Geen enkele toegestane afwijking kan tot een verworven recht worden, zelfs niet door verjaring.

b) *Toegang tot het dak*

De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor het onderhoud en het herstel ervan. Geen enkel voorwerp mag op het dak geplaatst worden, tenzij een andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) *Binnenindeling van de lokalen*

Eenieder mag de binnenindeling van zijn lokalen naar goeddunken wijzigen, mits de schriftelijke goedkeuring van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die deze wijzigingen zouden kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke delen en lokalen van andere eigenaars.

Het is voor de eigenaars en de bewoners verboden, zelfs binnen hun privé lokalen, wijzigingen aan te brengen aan gemeenschappelijke zaken zonder akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) *Werken in de privaatieve kavels*

In de privaatieve delen is iedere mede-eigenaar, op eigen risico, vrij naar eigen goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren die van nature geen schade berokkenen of geen last zijn voor de onmiddellijke burens of andere mede-eigenaars, of de stevigheid, de gezondheid en de veiligheid van het gebouw niet in gevaar brengen.

Het is voor de eigenaars en de bewoners verboden radiatoren in zijn privaatieve kavel te verwijderen of te

tiende
blad



vervangen door radiatoren van een ander formaat, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

e) *Bijzondere installaties*

De eigenaars mogen draadloze telefoontoestellen of televisies installeren, op voorwaarde dat in overeenstemming is met het reglement van orde.

De beltoon van de telefoon moet zo worden ingesteld dat de bewoners van de naburige privaatieve lokalen hierdoor niet gehinderd worden. De bedrading van de telefoon mag niet op de gevel van het gebouw bevestigd worden.

De teledistributie is geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen gebruikt worden. De mede-eigenaars zijn, bij gebruik, verplicht zich aan te sluiten op dit systeem met uitsluiting van elke privé installatie van hetzelfde type, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten voor onderhoud en vernieuwing van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het gebouw, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van maken.

f) *Het betrekken van de woning - Verhuizing*

Het intrekken in de woning, de verhuizingen en het vervoer van roerende voorwerpen, zware en omvangrijke voorwerpen moeten gebeuren volgens de aanwijzingen van de syndicus die daarover minstens vijf werkdagen van tevoren moet over ingelicht worden. Hiervoor moet een vergoeding betaald worden waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist bij volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Iedere beschadiging aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw is voor rekening van de mede-eigenaar die dit vervoer heeft laten uitvoeren.

g) *Het in gebreke blijven van de mede-eigenaar*

Wanneer een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privaatieve kavel uit te voeren en daardoor de andere privaatieve kavels of de gemeenschappelijke delen gevaar lopen voor beschadiging of enige andere schade, heeft de syndicus de volle bevoegdheid om ambtshalve, op kosten van de nalatige eigenaar, over te gaan tot de dringende herstellingen aan zijn privaatieve lokalen.

Artikel 4. - Beperkingen van het genot van de privaatieve delen

a) *Harmonie*

De stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om zaken die uitsluitend afhangen van de privaatieve kavels, kunnen enkel gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering bij drie vierde meerderheid van de

stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, daarenboven, indien het gaat om de architectuur van de straatgevels, met akkoord van de architect aangeduid door de algemene vergadering die beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken aan de privaatieve delen waarvan het onderhoud belangrijk is voor de harmonie van het gebouw moeten door iedere mede-eigenaar te gelegener tijd worden uitgevoerd, met het oog op het behoud van de goede staat van het gebouw.

Indien de bewoners gordijnen, luiken, luifels, zonnekappen of zonneschermen willen plaatsen aan de vensters, moet dit gebeuren volgens het model en de kleur te bepalen door de algemene vergadering die beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclame, provisiekasten, linnen of enige andere voorwerpen plaatsen.

b) *Vensters, vensterdeuren, balkondeuren, ramen en ruiten, rolluiken en luiken*

De vervanging van privaatieve vensters, balkondeuren, ramen en ruiten, rolluiken en luiken zijn privaatieve lasten voor iedere privaatieve kavel.

Echter, om een perfecte harmonie van het gebouw te waarborgen :

- zijn de schilderwerken aan de vensters, balkondeuren en ramen ten laste van de mede-eigendom; deze werken zijn bijgevolg een gemeenschappelijke last.

Deze werken zullen echter niet uitgevoerd worden aan vensters, balkondeuren of ramen van een privaatieve kavel die geveerd werden op kosten van de betrokken mede-eigenaar gedurende een periode van twee jaar voorafgaand aan de beslissing van de algemene vergadering. Dit geldt ook voor de ramen die vervangen werden door ramen die bestaan uit een grondstof die niet moet geveerd worden. In dat geval moet de betrokken mede-eigenaar niet bijdragen in die kosten;

- de stijl en het materiaal van de vensters, de balkondeuren en de ramen, evenals de kleur van de verf mogen enkel gewijzigd worden met akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) *Terrassen en balkons*

Iedere eigenaar heeft de plicht de bekleding en de afvoer van het water van de terrassen en balkons te onderhouden om een normale afvoer mogelijk te maken.

De titularis van het exclusieve genot heeft echter niet het recht dit balkon of dit terras te verbouwen of te overdekken.



Het exclusieve genotsrecht kan niet gescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

De titularis van het genotsrecht mag er geen voorwerpen plaatsen of stapelen, met uitzondering van tuinmeubel, of er aanplantingen doen.

e) *Publiciteit*

Het is verboden reclame te maken op het gebouw, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Geen enkel opschrift mag geplaatst worden op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren of buitenmuren, noch op de trap, hal en overgang.

Het is toegelaten om op de ingang deur van de privatieve kavels, of ernaast, een plaat te plaatsen met vermelding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep, volgens een model aangenomen door de vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

f) *Verhuring*

De mede-eigenaar mag zijn privatieve eigendom verhuren; hij alleen is verantwoordelijk voor zijn huurder alsook voor iedere eventuele bewoner; hij alleen is stemgerechtigd in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, zonder dat hij zijn bevoegdheid mag overdragen aan de huurder of de bewoner tenzij deze schriftelijk en naar behoren werd gevolmachtigd.

De verhuring of bewoning mag enkel gebeuren aan personen met een onbetwistbare eerbaarheid.

De toegestane huurovereenkomsten bevatten de verbintenis van de huurders om het gebouw te bewonen conform de bepalingen van onderhavig reglement en van het reglement van orde, waarvan zij erkennen ervan kennis te hebben genomen.

Dezelfde plichten rusten op de huurder bij onderverhuring of huuroverdracht.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten zich behoorlijk te verzekeren voor huurrisico's en voor hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens.

De eigenaars zijn gehouden de syndicus in te lichten over de toekenning van een (persoonlijk of zakelijk) bewoningsrecht.

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan onderhavig reglement of aan het reglement van orde alsook van de instructies en de beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Ingeval van niet-naleving van onderhavige statuten door een huurder, zijn onderhuurder of de overnemer van de huur of door iedere bewoner, moet de eigenaar, na een tweede

verwittiging vanwege de syndicus, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen of een einde maken aan de bewoning.

g) 1. *Privatieve parkeerplaatsen*

De parkeerplaatsen mogen enkel aangewend worden voor privé gebruik, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen en alle openbare garages.

Geen enkele reparatiewerkplaats, benzineopslagplaats of andere opslagplaats voor brandbare stoffen mag er ingericht worden.

Zijn verboden in de inrit van de garage en de manoeuvreerruimte, het parkeren, de open uitlaat, de verbranding van benzine en oliën, het gebruik van claxons of andere alarminstallaties.

Het gebruik van parkeerplaatsen moet gebeuren met zo weinig mogelijk ongemakken voor de mede-eigenaars (in het bijzonder tussen 22 en 7 uur).

Het is verboden te parkeren in de rijweg en de manoeuvreerruimte zodat de in- en uitgangen voor het manoeuvreren niet belemmerd worden.

De gebruikers moeten zich houden aan de reglementering bepaald door de algemene vergadering of door de syndicus voor wat betreft de signalisatie waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zijn uitgerust.

Het is aan de eigenaars van parkeerplaatsen verboden deze af te sluiten, te wijzigen of te verplaatsen, behoudens beslissing van de algemene vergadering genomen bij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

2. *Gemeenschappelijke parkeerplaatsen "P01" tot en met "P14" :*

Deze parkeerplaatsen staan ter beschikking van de bezoekers van het complex. Het is de eigenaars en/of bewoners van de verschillende privatieven uitdrukkelijk verboden hun voertuigen te parkeren op deze parkeerplaatsen.

h) *Dieren*

Het is aan de bewoners toegestaan, ten titel van louter gedogen, in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in kooien te houden.

Veroorzaakt het dier geluids- of geurhinder of andere hinder, dan kan die toelating voor dat dier worden ingetrokken door een beslissing van de syndicus. Bij intrekking van die toelating, kan het niet-naleven van deze beslissing door de overtreder aanleiding geven tot het betalen van een som vooraf vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, als schadevergoeding, onverminderd elke andere sanctie opgelegd in rechte. Dit bedrag wordt gestort in het reservekapitaal.

twaaifde
blad



Artikel 5. - Verbod van opslag van gevaarlijke en andere stoffen

In het gebouw mag geen opslagplaats voor gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen worden ingericht, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, in voorkomend geval, mits administratieve machtiging.

Zelfs indien dergelijk toelating werd bekomen, zijn het enkel de personen die deze opslagplaats persoonlijk willen gebruiken die de daarmee gepaard gaande bijkomende verzekeringspremies voor brandrisico's en ontploffingsgevaar veroorzaakt door de risicoverzwaren.

Artikel 6. - Verbouwingen

a) *Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd door de mede-eigenaars*

De werkzaamheden die de gemeenschappelijke delen wijzigen mogen enkel worden uitgevoerd met uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en onder toezicht van de architect, door die vergadering aangewezen, die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van deze die door de syndicus mogen beslist worden.

Indien het gaat om het openbreken van buiten- of scheidsmuren of het wijzigen van het gewelf in gewapend beton, mogen die werken enkel uitgevoerd worden onder toezicht van een architect, een ingenieur, of bij gebrek daaraan, van een of andere technicus aangewezen door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, zijn de honoraria verschuldigd aan de architect, de ingenieur of de technicus ten laste van de mede-eigenaar(s) die deze werken heeft (hebben) doen uitvoeren.

Bovendien ontlast de door de algemene vergadering gegeven toelating de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken zijn uitgevoerd niet van de aansprakelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze werken kunnen veroorzaken zowel aan de privaatieve als aan de gemeenschappelijke delen.

b) *Wijzigingen aan de privaatieve delen*

Het is de eigenaars van de privaatieve kavels verboden deze te verdelen in meerdere privaatieve kavels, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de regels

opgenomen in onderhavige statuten ingeval van wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar van twee boven elkaar gelegen privatieve kavels die elkaar raken via de vloer en het plafond, of van twee naast elkaar gelegen privatieve kavels, mag deze samenvoegen tot een privatieve kavel. In dit geval worden de delen in de gemeenschappelijke delen en lasten aan deze twee privatieve kavels samengevoegd.

dertiende
blad

Deze omvorming mag gebeuren voor zover ze gedaan wordt volgens de regels van de kunst en andermans rechten worden geëerbiedigd, zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Hiertoe zijn de toelating van en het toezicht door een architect of een ingenieur, aangeduid door de syndicus, vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na samenvoeging van twee privatieve kavels, mag men deze vervolgens opnieuw scheiden, mits naleving van dezelfde voorwaarden als deze bepaald voor de samenvoeging van de kavels.

HOOFDSTUK III WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

Artikel 7. - Algemeenheden

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in de gevallen waarin de statuten anders bepalen.

Artikel 8. - Aard van de herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- bewarende maatregelen en voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

Artikel 9. - Bewarende maatregelen en voorlopig beheer

De syndicus heeft de volle bevoegdheid om de werken met een bewarend karakter uit te voeren, zonder daarvoor de toelating van de algemene vergadering te moeten vragen. De mede-eigenaars kunnen dit nooit verhinderen.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen, alle werken die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en behoud van het goed, zoals de werken die bepaald worden in de «Praktische gids voor het onderhoud van Gebouwen» (W.T.C.B.), waarvan de laatste editie moet in aanmerking worden genomen.

Artikel 10. - Andere herstellingen of werken

Deze werken kunnen gevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen ten minste een vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Ze worden voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Hierover kan enkel beslist worden bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zijn dan voor iedereen verplicht.



Artikel 11. - Erfdienstbaarheden met betrekking tot de werken

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars, via hun privaatieve kavels (al dan niet bewoond), toegang verlenen voor de controle, het herstel, het onderhoud en de reiniging van de gemeenschappelijke delen. Dit geldt ook voor de eventuele controle van privaatieve leidingen, indien de syndicus dit nodig acht.

Op dezelfde wijze moeten zij, zonder vergoeding, toegang verlenen tot hun privaatieve kavels aan architecten, aannemers en andere vaklui die de nodige herstellingen en werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen en aan de privaatieve delen die toebehoren aan andere mede-eigenaars. Vanzelfsprekend moeten die werken snel en met zorg worden uitgevoerd.

Tenzij het gaat om dringende werken, kan de toegang niet gevraagd worden tussen één juli en éénendertig augustus.

Indien de mede-eigenaars en de bewoners niet aanwezig zijn, moeten zij de sleutel van hun privaatieve kavel overhandigen aan een gevolmachtigde woonachtig in de gemeente waar het goed is gelegen en wiens naam en adres gekend is bij de syndicus, zodat deze, indien nodig, toegang heeft tot de privaatieve kavels.

Iedere overtreder van deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten ten gevolge van deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten, zonder vergoeding, de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen waartoe werd beslist volgens de hierboven bepaalde regels, wat ook de duur is.

Op dezelfde wijze moeten zij de nadelen dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten tijdens de werken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw, zonder recht op enige vergoeding.

De vaklui hebben toegang tot de delen waar die werken moeten worden uitgevoerd. Tijdens die periode mogen de te gebruiken materialen overgebracht worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Indien een mede-eigenaar werken van een zeker belang doet uitvoeren, kan de syndicus de plaatsing eisen van een buitengoederenlift, met toegang voor de werklui via een ladder en stelling.

De plaatsen voor de berging van materialen, materieel of andere zaken worden door de syndicus strikt beperkt.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken moet die plaats en de omgeving in perfecte staat terugplaatsen; indien dit niet gebeurt binnen de acht dagen, heeft de syndicus het recht ambtshalve over te gaan tot de nodige werken op kosten van de betrokken mede-eigenaar, zonder ingebrekestelling.

Artikel 12. - Schoonmaak

De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen en de opruiming van huisvuil wordt verzekerd door de syndicus, volgens de bevoegdheden en plichten opgelegd door de wet, onderhavig reglement van mede-eigendom en door de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Bij afwezigheid of tekortkoming van deze laatste, zorgt de syndicus voor zijn vervanging en voor de perfecte staat van de gemeenschappelijke delen, namelijk van de trottoirs, de toegang, de hal, de kelders, de trappen, de opstap naar de kelder, de gangen naar de kelders, de vuilnislokalen.

HOOFDSTUK IV GEMENE LASTEN

Artikel 14. - Criteria en berekeningswijzen van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden onderscheiden in algemeen en particulier gemeenschappelijke lasten.

Zijn algemeen gemeenschappelijke lasten, de lasten verbonden aan het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van alle algemeen gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, alsmede het desbetreffende beheer ervan.

Zijn particulier gemeenschappelijke lasten, de lasten verbonden aan het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van alle particulier gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, alsmede het desbetreffende beheer ervan.

De algemeen gemeenschappelijke lasten worden door alle mede-eigenaars gedragen naar verhouding met de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen die aan ieder privaatief zijn verbonden.

De particulier gemeenschappelijke lasten worden door alle mede-eigenaars van de particulier gemeenschappelijke delen gedragen naar verhouding van hun particulier gemeenschappelijke aandelen.

Het gaat inzonderheid om :

- de uitgaven in verband met het onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing en beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars, evenwel onder de voorwaarden van artikel 577-9 §8 en §9 van het Burgerlijk Wetboek;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gelegd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar uitsluitend verschuldigd.

De grondeigenaar en de promotor komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen

veertiende
blad



toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

EERSTE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De eerste gemeenschappelijke lasten te betalen of terug te betalen aan de syndicus zijn :

1° de aansluitings-, plaatsings- en inwerkingsstellingskosten van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water en elektriciteit;

2° de verbruikskosten van water, gas en elektriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen;

3° de premies van de verzekeringpolissen afgesloten door de syndicus of de comparant;

4° in voorkomend geval : de eerste kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze gemeenschappelijke kosten in verhouding tot de aandelen die hij bezit in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15. - Verwarming

Iedere privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingssatelliet aangesloten op de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie. De kosten voor het onderhoud en reparatie van de satelliet zijn exclusief ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

Artikel 16. - Water

Iedere privatieve kavel is voorzien van een individuele meter die het waterverbruik door zijn bewoners registreert.

De huur van de meters en de verbruikskosten worden exclusief en volledig gedragen door zijn eigenaar of bewoner.

Het waterverbruik voor het gemeenschappelijk gebruik en deze die niet geviseerd zijn door de vorige alinea's blijken uit een aparte meter.

Artikel 17. - Elektriciteit

Iedere privatieve kavel is voorzien van een meter die het elektriciteitsverbruik door zijn bewoners registreert. De huur van de meters en de verbruikskosten worden exclusief en volledig gedragen door zijn eigenaars of bewoners.

Artikel 18. - Belastingen

Tenzij de belastingen met betrekking tot het onroerend goed door de administratie onmiddellijk worden geheven op iedere privatieve eigendom, worden deze belastingen verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 19. - Lasten verschuldigd door toedoen van een mede-eigenaar - Verhoging van de lasten door toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenzijde van de voordeuren is een gemeenschappelijke kost. Evenwel zullen de herstellingskosten voortvloeiende uit een beschadiging veroorzaakt door de bewoner te zijnen laste worden gelegd, of

bij gebreke aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betreffende privaatieve kavel.

De kosten die door de mede-eigendom worden gemaakt voor de herstelling van terrassen en balkons waarvan het privaatieve gebruik toegekend is aan een privaatieve kavel moeten door de betrokken eigenaar worden terugbetaald indien blijkt dat de schade aan de bedekking door zijn toedoen werd veroorzaakt.

vijftiende
blad

Indien een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn toedoen de gemeenschappelijke lasten verhoogt, zal hij deze verhoging alleen moeten dragen.

Artikel 20. - Inkomsten in het voordeel van de gemeenschappelijke delen

Indien de gemeenschappelijke delen gemeenschappelijke inkomsten voortbrengen, zullen deze verworven worden door de vereniging van mede-eigenaars die over hun bestemming zal beslissen.

Artikel 21. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering kan bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen om 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.

Indien de nieuwe verdeling uitwerking heeft vóór de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde treden van de rechterlijke beslissing, dient de syndicus een nieuwe afrekening op te stellen binnen de maand, zonder dat deze afrekening meer dan vijf jaar kan teruggaan.

Deze afrekening dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door de syndicus binnen twee maanden na de genoemde beslissing, en dit bij volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze afrekening bevat een weergave van de bedragen terug te geven aan alle mede-eigenaars wiens aandelen in de lasten werden herzien in de zin van een vermindering, en van deze te betalen door elke mede-eigenaar waarvoor de bijdrage in de lasten werd verhoogd.

Deze betalingen moeten, zonder intresten, worden gedaan binnen twee maanden die volgen op de datum van goedkeuring door de algemene vergadering van de afrekening.

De schuldvordering of de schuld waarvan sprake hierboven wordt geacht te zijn verjaard voor de periode van meer dan vijf jaar voor de beslissing van de algemene vergadering of



het in kracht van gewijsde treden van de rechterlijke beslissing waarbij wordt beslist over de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

In geval van overdracht van een kavel, zullen de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake toekomen of worden gedragen door de overdrager en de overnemer prorata temporis. De in overweging te nemen datum is de dag waarop de overdracht vaste datum heeft verkregen.

Artikel 22. - Overdracht van een kavel

a) *Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel*

Voor de ondertekening van de overeenkomst, het aankoopbod of de aankoopbelofte, bezorgt de Notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de overnemer de inlichtingen en documenten meegedeeld door de syndicus binnen 15 dagen na hun verzoek, te weten :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal waarvan hierna sprake;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 meest recente balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen 15 dagen na het verzoek, stelt de Notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

b) *Verplichtingen van de Notaris voorafgaandelijk aan het verlijden van de authentieke akte*

In geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden is de optredende Notaris gehouden om de syndicus, bij een ter post aangetekende brief, te verzoeken om hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn

goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

zestiende
blad

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de documenten vermeld onder punt a) van huidig artikel en indien de onderhandse verkoopovereenkomst geen melding maakt van de ontvangst door deze, verzoekt de Notaris aan de syndicus, bij een per post aangetekende brief, om hem deze te bezorgen binnen dertig dagen na zijn verzoek.

De Notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen 30 dagen na het verzoek vermeld onder punt b) van huidig artikel, stelt de Notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) *Gehoudenheid tot de schuld - bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling der lasten*

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld onder punt b) van huidig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4°, alsook van de gewone gemeenschappelijke lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Evenwel, bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht, is de verkrijger verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproep 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 en indien hij minimum acht dagen op voorhand schriftelijk door de overdrager werd ingelicht over de agenda, plaats en datum van de algemene vergadering.

In geval van overdracht of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve 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;



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;

2° het aandeel in het reservekapitaal van de uittredende mede-eigenaar blijft eigendom van de vereniging zonder afbreuk te doen aan een overeenkomst tussen partijen tot terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag gelijk aan het aandeel of een deel ervan.

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;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van overdracht ingevolge een procedure ingesteld voor deze datum komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist op soevereine wijze over de bestemming hiervan;

4° de instrumenterende Notaris deelt aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken private kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Wat betreft de periodieke lasten die jaarlijks worden afgesloten, wordt de afrekening forfaitair vastgesteld zowel ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als tussen partijen op basis van het voorgaande werkjaar.

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit de opstelling van de afrekening en de overdracht van de informatie gevisieerd door de punten a) en b) van huidig artikel door de syndicus naar aanleiding van de overdracht van een private kavel worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

d) *Achterstallen op lasten*

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 en de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

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

Artikel 23. - Werkkapitaal

Om tegemoet te komen aan de normale uitgaven van de mede-eigendom, betaalt elke mede-eigenaar van een privaatieve kavel een provisie gelijk aan een schatting van de uitgaven met betrekking tot een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De syndicus is gelast met het opvragen van deze permanente provisie bij elke eigenaar van een privaatieve kavel om zo een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw samen te stellen.

Het bedrag van deze provisie wordt vastgesteld door de algemene vergadering op basis van evaluaties en wordt opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op het ogenblik van de inbezitneming van elke privaatieve kavel.

Het staat de comparant evenwel vrij om het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten te vragen aan de verkrijger van elke privaatieve kavel op het ogenblik van de ondertekening van zijn authentieke aankoopakte.

Artikel 24. - Reservekapitaal

In geval van uitzonderlijke uitgaven, onder andere voor de uitvoering van belangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een beroep doen op een bijkomende provisie waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering bij volstrekke meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De algemene vergadering kan vervolgens beslissen over bijzondere maatregelen voor het beheer van dit reservekapitaal, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen opgelegd aan de syndicus.

Artikel 25. - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Alle mede-eigenaars dienen de gemeenschappelijke lasten te betalen aan de syndicus binnen 30 dagen na de datum van de uitnodiging tot betaling. Bij gebrek van betaling binnen de termijn van dertig dagen, is de mede-eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand, onverminderd de opeisbaarheid van elke andere schadevergoeding.

De mede-eigenaar die, ondanks ingebrekestelling door de syndicus, in gebreke blijft om te betalen kan in rechte worden vervolgd door de syndicus.

Het staat de syndicus vrij om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich

9

kunnen voordoen tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van de mede-eigenaars.

De voldoening van de gemeenschappelijke lasten die vervallen zijn of voortvloeien uit de afrekening of afrekeningen opgesteld door de syndicus kan in geen geval gebeuren door middel van het werkkapitaal, hetwelk intact dient te blijven.

Artikel 26. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is, in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden om alle maatregelen te nemen voor het behoud van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

In dit opzicht is het de syndicus toegestaan voor de invordering van de gemeenschappelijke lasten :

a) om de in gebreke zijnde mede-eigenaars te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen.

Hij zal de verkregen beslissing doen uitvoeren via alle middelen van uitvoering, daarin begrepen het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke zijnde persoon.

In dit geval dient hij geen bijzondere machtiging aan te tonen tegenover de rechtbanken of derden;

b) om verhoudingsgewijs zelf te ontvangen of te doen ontvangen door een door hem aangewezen bankinstelling, de huurgelden en lasten toekomend aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Een contractuele en onherroepelijke overdracht van zijn inkomsten wordt gegeven door elke mede-eigenaar aan de syndicus voor het geval zij in gebreke zouden blijven tegenover de mede-eigendom.

De huurder of bewoner kan zich, in toepassing van huidige bepalingen, niet verzetten tegen deze betalingen en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen waarvoor de syndicus kwijting heeft verleend;

c) om, ten titel van voorschot, aan de mede-eigenaars, in verhouding met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de betaling te vragen van het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar.

Alle mede-eigenaars worden wat hen individueel betreft geacht uitdrukkelijk in te stemmen met deze procedure en geven nu reeds, zowel wat hen zelf betreft als wat betreft hun huurders, hun volledig akkoord met de delegatie van bevoegdheden met betrekking tot de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen.

Artikel 27. - Jaarlijkse afrekening van de syndicus

De rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgesteld op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, beslissend bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het bijhouden van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus stelt jaarlijks de rekeningen van de vereniging van de mede-eigenaars voor aan de algemene vergadering, legt deze voor aan diens goedkeuring en verkrijgt, in voorkomend geval, kwijting van de algemene vergadering.

Deze jaarlijkse rekening van de syndicus goed te keuren door de algemene vergadering, wordt afgesloten op het einde van het boekjaar, waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen door de algemene vergadering beslissend bij volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarlijkse rekening door opname van de door elk van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden aan de syndicus onmiddellijk de vergissingen die zij zouden hebben vastgesteld in de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze heeft tot taak om op de algemene vergadering verslag uit te brengen van de controle van de rekeningen opgesteld door de syndicus, waaronder de samenhang tussen de cijfers opgenomen in de boekhouding en de bankuittreksels van de laatste dag van het boekhoudjaar. Zijn geschreven rapport wordt gehecht aan de notulen van de algemene vergadering. Indien de commissaris een mede-eigenaar is, wordt zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd en de verzekeringspremies zullen ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK V VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS, WIJZE VAN BIJEENROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 28. - Benaming - Zetel - Ondernemingsnummer -

Keuze van woonplaats

Deze vereniging wordt genoemd «VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'».

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 92A. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 29. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het moment waarop de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van minstens één kavel doet de onverdeeldheid ontstaan;
- de overschrijving van de huidige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij gebrek aan overschrijving, kan de vereniging van mede-eigenaars zich niet op de rechtspersoonlijkheid beroepen. Daarentegen beschikken derden over de mogelijkheid ze in te roepen tegen de vereniging.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen gelijk aan hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 30. - Ontbinding - Vereffening

a) *Ontbinding*

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden vanaf het ogenblik waarop de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Ze herleeft opnieuw van rechtswege indien de onverdeeldheid opnieuw herleeft. De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing kan enkel bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars genomen worden en moet bij authentieke akte vastgesteld worden. De algemene vergadering kan haar nochtans niet ontbinden indien het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tenslotte ontbonden worden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) *Vereffening*

De vereniging blijft verder bestaan voor haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat zij zich in een staat van vereffening bevindt. Haar zetel blijft in het gebouw, voorwerp van de huidige statuten

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst één of meerdere vereffenaars aan. Indien zij in gebreke blijft dit te doen, worden zij aangeduid door de syndicus. Deze benoeming wordt vastgesteld in een authentieke akte. 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.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet notarieel zijn en overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat :

a) de plaats, aangewezen door de algemene vergadering, waar de boeken en bescheiden van de vereniging zullen bewaard worden gedurende ten minste vijf jaar te rekenen vanaf de bedoelde overschrijving;

b) de maatregelen genomen met het oog op de consignatie van de gelden en de waarden toekomende aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van 5 jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

Artikel 31. - Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan enkel eigenaar zijn van de goederen noodzakelijk voor de verwezenlijking van haar doel.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten, die blijven toebehoren aan de mede-eigenaars; dit geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars kan eigenaar zijn van alle goederen noodzakelijk voor het goed beheer van de mede-eigendom en meer in het bijzonder de contante gelden en fondsen gedeponneerd bij de bank, bureel, computer, onderhoudsmaterieel, alle decoratieve of nuttige elementen zoals antennes, schilderijen en/of elementen ter decoratie van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 32. - Doel

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

Artikel 33. - Gedeelde aansprakelijkheid tussen de mede-eigenaars

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

In geval van een rechtsgeding aangespannen door een mede-eigenaar en bij gebreke van een in kracht van gewijsde gegane beslissing, en indien de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars in vraag wordt gesteld, zal de

desbetreffende mede-eigenaar bijdragen in de procedure- en advocatenkosten in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen zonder afbreuk te doen aan de uiteindelijke afrekening, indien ten gevolge van deze beslissing de vereniging van mede-eigenaars is veroordeeld.

Artikel 34. - Rechtsvorderingen - Kosten

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

Elke eigenaar behoudt het recht om rechtsvorderingen betreffende zijn eigen kavel in te stellen, na de syndicus per aangetekend schrijven hierover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de overige mede-eigenaars hierover inlicht.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

Deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid

Overeenkomstig het hierboven gemaakte onderscheid tussen algemeen en particulier gemeenschappelijke delen en gebruik makend van artikel 577-3, 4^e lid Burgerlijk Wetboek, worden 4 verenigingen van mede-eigenaars opgericht, namelijk :

- één hoofdvereniging van mede-eigenaars voor het gehele "COMPLEX LA PEREGRINA";

- één deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'";

- één deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'"; en

- één deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'".

In onderhavige ondersplitsingsakte worden uitsluitend de regels opgegeven voor de werking van de algemene vergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

Artikel 35. - Bevoegdheden

Overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is de deelvereniging van mede-eigenaars bevoegd voorde hierboven aangeduid particulier gemeenschappelijke delen.

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden tot beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars met uitzondering van deze bevoegdheden toegekend, krachtens de wet en de huidige statuten, aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Voor zover zij handelt binnen de perken van haar bevoegdheid - zijnde de particulier gemeenschappelijke delen - is de algemene vergadering van mede-eigenaars de soevereine titularis van het beheer van het onroerend goed in de mate

het de algemene belangen betreft. Ze beschikt bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, en dit in overeenstemming met de huidige statuten en de wetten hieromtrent.

Haar bevoegdheden zijn, ten exemplatieve titel, onder andere de volgende :

- de benoeming en het ontslaan van de syndicus,
- de benoeming van de voorlopige syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beschikt niet over de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

Artikel 36. - Samenstelling

Ingevolge de toepasselijkheid van ondersplitsing kent het complex 2 typen algemene vergadering, namelijk een plenaire algemene vergadering, welke de eigenaars van alle privégedeelten van het gehele complex omvat, en een bijzondere algemene vergadering, welke uitsluitend de mede-eigenaars van particulier gemeenschappelijke delen omvat.

Hier worden de werkingsregels opgegeven van de particulier algemene vergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'".

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars wat ook het aantal van de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, mag wezen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht betreffende een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel wordt bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behoudens het geval waar de titel tot splitsing van het eigendomsrecht de titularis met recht van deelname aan de algemene vergadering aanwijst, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen hebben die hun vertegenwoordiger zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden of zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kan deelnemen aan de aanwijzing van deze lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden deze laatste rechtsgeldig 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.

Artikel 37. - Volmachten

Elke mede-eigenaar kan een lasthebber aanwijzen, mede-eigenaar of niet, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, maar niemand zal een mede-eigenaar kunnen

vertegenwoordigen indien hij geen titularis is van een geschreven volmacht waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber bepaald wordt, op straffe van het als onbestaand beschouwen van de volmacht. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn, maar mag slechts betrekking hebben op één algemene vergadering, behoudens in het geval van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en oordeelt hierover soeverein.

Niemand kan meer dan drie volmachten aanvaarden. Toch kan een lasthebber meer dan drie volmachten ontvangen indien het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en deze van zijn lastgevers, niet meer dan tien procent bedraagt van het totaal van het 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.

De volmachten blijven aan de processen-verbaal gehecht.

Alle mede-eigenaars kunnen zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van hun keuze.

Artikel 38. - Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars of de deelverenigingen van mede-eigenaars, kunnen bijeenkomen hetzij in jaarvergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering.

Met het oog op de jaarvergadering wordt bedongen dat de jaarvergaderingen van de deelverenigingen van mede-eigenaars deze van de hoofdvereniging van mede-eigenaars voorafgaan.

De jaarvergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'" wordt gehouden tijdens de eerste 15 dagen van de maand maart, de jaarvergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars tijdens de laatste 15 dagen van de maand maart, op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen en, bij gebreke daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39. - Bijeenroepingen

a) *Principes*

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

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan, daarenboven, een algemene vergadering op elk moment bijeenroepen wanneer een dringende beslissing in het belang van de mede-eigendom moet worden genomen.

Één of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dit verzoek moet per aangetekend schrijven aan de syndicus gericht worden, die zal gehouden zijn de bijeenroepingen te versturen binnen dertig dagen na ontvangst ervan. Indien de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend, de algemene vergadering zelf bijeenroepen.

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

d) *Termijn en wijze van kennisgeving*

Behalve in spoedeisende gevallen, worden de bijeenroepingen minstens vijftien kalenderdagen voor de datum van de vergadering verstuurd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en door elke mogelijke schriftelijke communicatie, zelfs niet ondertekend, hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) *Adres van bijeenroeping*

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, elke adreswijziging melden. De bijeenroepingen zijn geldig gedaan op het laatste adres gekend door de syndicus op de datum van het versturen ervan.

f) *Syndicus en voorlopige syndicus*

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij opgeroepen worden tot de algemene vergaderingen, maar zal hij enkel raadgevende stem hebben, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 577-6, §7, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

g) *Consultatie*

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

h) *Kosten*

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

Artikel 40. - Agenda

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de raad van mede-eigendom ten minste 3 weken voor de eerste dag van de periode van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering plaats moet hebben.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-6 § 3 du Code civil. 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 agendapunten moeten in de bijeenroepingen op een duidelijke manier worden aangeduid.

De algemene vergadering kan enkel beraadslagen en stemmen over de punten aangeduid op de agenda. De punten ondergebracht onder «diversen» kunnen enkel geldig gestemd worden indien zij gedetailleerd werden uiteengezet in de agenda.

De eerste vergadering zal samengeroepen worden door de comparant of door de syndicus aangeduid door hem vanaf het moment waarop de particuliere kavels waaraan minstens vijftientig procent in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed zijn verbonden, het voorwerp hebben uitgemaakt van een ingebruikname. Deze vergadering heeft niettemin plaats op het eerste verzoek van een mede-eigenaar.

Deze eerste vergadering zal verplicht de syndicus aanwijzen, volgens de regels van de gewone vergadering zoals hierna beschreven.

Artikel 41. - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering is enkel geldig samengesteld indien alle desbetreffende mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering verbinden alle desbetreffende mede-eigenaars voor wat de punten betreft die voorkomen op de agenda, ongeacht of zij al dan niet werden vertegenwoordigd, niet verschenen zijn of afwezig waren.

Artikel 42. - Voorzitter - Bureau - Aanwezigheidsblad

De vergadering duidt jaarlijks, bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, zijn voorzitter aan en minstens *2 assessoren die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen herverkozen worden.

Indien hij door de algemene vergadering aangeduid werd, in overeenstemming met artikel 577-6, §10, tweede lid, van

het Burgerlijk Wetboek vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikt; in geval van gelijkheid van stemmen, komt dit toe aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden dat getekend wordt bij aanvang van de zitting, door de eigenaars die zullen deelnemen aan de vergadering of door hun lasthebber; deze aanwezigheidslijst azl conform verklaard worden door de leden van het bureau.

Artikel 43. - Beraadslagingen

a) *Stemrecht*

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

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem tenzij hij eveneens mede-eigenaar is. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden krachtens artikel 577-6, §7 van het Burgerlijk Wetboek.

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.

b) *Aanwezighedsquorum - Tweede vergadering*

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen wanneer bij aanvang 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, tenzij de beslissing echter eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars vereist.

c) *Meerderheden*

1° Volstreckte meerderheid

De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een bijzondere meerderheid of eenparigheid vereist.

2° Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist :

1. met meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

a) over elke wijziging aan de statuten voor zover zij enkel het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, exclusief samengesteld uit mede-eigenaars, die tot taak heeft te waken over de goede uitvoering van de taken door de syndicus, zonder afbreuk te doen aan artikel 577-8, §2;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde handelingen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2. met een meerderheid van vier vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde 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 van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, 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. wordt beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

- over elke wijziging aan de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, alsook over elke algehele heropbouw van het gebouw;

- over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

d) *Praktische beschouwingen*

Zonder afbreuk te doen aan de regel van unanimiteit zoals hierboven voorzien, wordt er een tweede stemmingsronde gehouden, wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming voorliggen en geen enkele ervan de vereiste meerderheid halen. Enkel de twee voorstellen die in de eerste stemmingsronde de meeste stemmen hebben gehaald, worden ter stemming voorgelegd.

Wanneer unanimiteit vereist is, dan veronderstelt dit niet unanimiteit onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering, maar unanimiteit van alle mede-eigenaars.

Wanneer een bijzondere meerderheid vereist is, wordt hieronder verstaan de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering.

De mede-eigenaar of zijn mandataris die zich onthoudt, is degene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te brengen.

De onthoudingen, de nietige en blanco stemmen worden voor de berekening van de vereiste meerderheid, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

e) *Schriftelijke stemming*

De leden van de deelvereniging 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 een proces-verbaal op.

f) *Processen-verbaal - Raadpleging*

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 voorlezing 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 bedoeld in de §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, 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 hiervan schriftelijk op de hoogte.

Elke mede-eigenaar kan vragen het register van processen-verbaal te raadplegen en er ter plaatse, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, een afschrift van te nemen.

Artikel 44. - Optreden in rechte

a) *Door de vereniging van mede-eigenaars*

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

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

De syndicus 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.

b) *Door een mede-eigenaar*

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.

Indien de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen zelf, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. 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 geponde reden daartegen verzet.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet 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.

In afwijking van artikel 577-2, §7 van het Burgelijk Wetboek :

- 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;

- 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.

Deze afwijkingen zullen echter pas van toepassing zijn wanneer de gerechtelijke beslissingen kracht van gewijsde hebben verkregen.

c) *Door een bewoner*

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter 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.

Deze vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld, zoals deze kennisgeving aan hem moet gedaan worden krachtens artikel 577-10, §4, van het Burgerlijk Wetboek.

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

Artikel 45. - Tegenstelbaarheid - Informatie

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

Zij kunnen eveneens 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 vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering, 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 ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

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

HOOFDSTUK VI BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 46. - Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Zijn mandaat mag niet langer zijn dan drie jaar. Het mandaat kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een schadevergoeding.

Indien de syndicus een vennootschap is, wijst de algemene vergadering de natuurlijke persoon of personen aan die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

Zij kan de syndicus al dan niet uit de mede-eigenaars kiezen.

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

Artikel 47. - Afzetting - Delegatie - Voorlopige syndicus

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

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus voor een termijn die hij bepaalt, aanwijzen in geval van verhindering of in gebreke blijven van de syndicus. De syndicus moet bij het geding worden betrokken.

Artikel 48. - Publiciteit

Een uittreksel van 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 benaming, 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 Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 49. - Aansprakelijkheid - Delegatie

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 50. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene bevoegdheid tot vertegenwoordiging. Hij heeft onder meer tot opdracht :

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° 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;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de particulier gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; onder voorbehoud van tegenstrijdige bepalingen in onderhavig hoofdstuk, dient de aangetekende post, op straffe van nietigheid, verstuurd te worden aan de domicilie, of bij gebrek hieraan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de Notaris;

6° 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 particulier 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;

7° 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;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een kosteloos mandaat, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van orde is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d), van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van de personen die gerechtigd zijn deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en aan 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 aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. De mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de particulier 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

zesentwintigste
blad

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. De syndicus heeft over het algemeen als taak het dagelijks beheer van het gebouw en bijgevolg de algemene bewaking ervan.

Zodoende waakt hij over het goed functioneren van alle gemeenschappelijke apparatuur.

Hij houdt zich bezig met de noodzakelijke aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische wijze verloopt.

Hij sluit onderhoudscontracten af voor elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vereist.

De syndicus neemt de aangestelden aan, begeleidt ze en ontslaat de eventuele aangestelden van de mede-eigendom en geeft hen de nodige instructies.

Hij zorgt voor de werking van alle algemene diensten (licht - verwarming - lift - waterleiding - ophaling van huisvuil - onderhoud van de gangen en andere particulier gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of reparatiewerken worden uitgevoerd onder het toezicht van de syndicus of, in voorkomend geval, van een technisch afgevaardigde aangewezen door de syndicus.

De syndicus heeft eveneens tot taak het bedrag van het gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, de gelden te verzamelen en deze uit te keren aan diegenen die er recht op hebben.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars, ten aanzien van de distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit, verdelers en administraties van welke aard ook, met betrekking tot alle dagdagelijkse aangelegenheden betreffende de particulier gemeenschappelijke delen.

Artikel 51. - Bezoldiging

Het mandaat van syndicus of voorlopig syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering stelt zijn bezoldiging vast bij zijn benoeming. Dit betreft een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 52. - Ontslag - Einde van zijn taak

De syndicus kan op elk moment zijn ontslag indienen door een opzeggingstermijn van minstens 3 maanden, zonder dat deze uitwerking kan hebben voor het verstrijken van een burgerlijk jaar.

Dit ontslag moet worden betekend per aangetekend schrijven gericht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus om welke reden dan ook een einde neemt, zullen de contracten die hij heeft aangegaan in naam van de vereniging van mede-eigenaars voor zijn ontslag, voor het verloop van zijn niet-hernieuwd mandaat of voor zijn opzeg (datum van het versturen van het

aangetekend schrijven), blijven bestaan tot aan hun einde. De overeenkomsten aangegaan na die termijn worden geacht onregelmatig gesloten te zijn. Zij zullen zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen.

HOOFDSTUK VII RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 53. - Raad van mede-eigendom

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

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

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 ongeacht welke 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 VIII AANSPRAKELIJKHEIDSVZERZEKERING SCHADE AAN HET GEBOUW

Artikel 54. - Algemeenheden

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die, in dit opzicht, alle nodige zorg moet aanwenden. Behoudens voorafgaandelijke en schriftelijke afwijking toegestaan door de algemene vergadering, is het de syndicus niet toegestaan om tussen te komen als verzekeringstussenpersoon of makelaar van de overeenkomsten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De beslissingen met betrekking tot de clausules en voorwaarden van de verzekeringscontracten af te sluiten door de syndicus worden bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars optredend bij volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Bij gebreke aan bekrachtiging blijven de door de syndicus afgesloten overeenkomsten bestaan tot het verstrijken van hun termijn, onverminderd hun opzegging binnen de daartoe contractuele voorziene termijnen.

3. In geval van schade aan een privatieve kavel, zal de syndicus niet akkoord gaan met de door de verzekeraar vastgestelde vergoeding zonder de handtekening van de betrokken mede-eigenaars. Bij gebrek aan akkoord van deze laatsten, treft de syndicus onder zijn verantwoordelijkheid een schikking met de verzekeraar.

4. De verzekeringscontracten moeten het onroerend goed en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat betreft de privatieve delen als wat betreft de gemeenschappelijke delen, met verzaking door de verzekeraars aan elke vordering tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de gedelegeerde of voorlopige syndicus, behoudens het geval van kwaad opzet of een grove fout gelijkgesteld met bedrog. In dit geval zal evenwel het eventueel verval enkel kunnen worden toegepast op de in gebreke zijnde persoon en de verzekeraars behouden hun vorderingsrecht tegen deze bij een schadegeval.

5. De aansprakelijkheden die kunnen ontstaan in hoofde van zowel de gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw worden gedragen door de mede-eigenaars prorata van het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, ongeacht of de vordering wordt uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of om het even welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden zowel onderling als ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elkeen der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringspolissen.

Artikel 55. - Verzekeringstypes

I. - *Bepaalde verzekeringen moeten verplicht worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars :*

1° Verzekering tegen brand en aanverwante risico's

Deze verzekering moet minstens volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade, glasbreuk, verhaal van derden, onroerende gebruikserving, opruimings- en afbraakkosten, kosten van de brandweer, van blussen, van redding en van bewaring, kosten van het herstel van tuinen en omheiningen en deskundigenkosten.

2° Verzekering-burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift

3° Verzekering bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel in dienst heeft, dient een verzekering die arbeidsongevallen en ongevallen die gebeuren op de weg van en naar het werk dekt te worden afgesloten, evenals een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering tegenover derden.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van de syndicus, wanneer deze een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van de commissaris van de rekeningen, indien deze een niet-professionele mede-eigenaar is.

6° Verzekering-burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van zijn leden.

II. - *Andere verzekeringen kunnen worden afgesloten door de syndicus indien de algemene vergadering hiertoe beslist met volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.*

Artikel 56. - Te verzekeren goederen en kapitalen

De goederenverzekering dekt het gehele gebouw, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen. Zij kan in voorkomend geval worden uitgebreid tot de roerende goederen die toehoren aan de vereniging van mede-eigenaars.

De gebouwen moeten worden verzekerd voor hun totale nieuwbouwwaarde, alle belastingen en erelonen inbegrepen, en het verzekeringscontract tegen brand dient een clause te bevatten volgens dewelke de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de proportionaliteitsregel. Dit bedrag moet worden geïndexeerd volgens de van kracht zijnde regels met betrekking tot de brandverzekering.

De opsplitsing van de gemeenschappelijke lasten in algemene en particulier gemeenschappelijke lasten, eigen aan iedere Residentie, zal inzake verzekering de opsplitsing van kapitalen met zich brengen.

De gedekte kapitalen zullen alzo worden opgesplitst over de privégedeelten naar verhouding van hun aandelen in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, verbonden aan deze privatieve delen.

Op zicht van de algemeen gemeenschappelijke delen, zullen de onderscheiden waarden voor de verschillende categorieën gemeenschappelijke delen bepaald worden en gesteld in functie van de preciseringen, door de verzekeraars verschaft.

Artikel 57. - Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door de mede-eigenaars verfraaiingen werden aangebracht aan hun privatieve kavel dienen zij deze te verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op eigen kosten.

2. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd afgesloten voor een ontoereikend bedrag of die andere risico's wensen te verzekeren hebben tevens de mogelijkheid om een bijkomende verzekering af te sluiten voor hun persoonlijke rekening en op eigen kosten.

3. In de twee voorafgaande gevallen hebben enkel de betrokken mede-eigenaars recht op de bijkomende vergoeding die zou kunnen worden toegekend door die bijkomende verzekering en zij kunnen hierover vrij beschikken.

Artikel 58. - Premies en premietoelagen

De syndicus betaalt de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom ten titel van gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars prorata de aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer een premietoelag verschuldigd is voor een verzekeringscontract omwille van het beroep van een mede-eigenaar of omwille van het personeel dat deze tewerkstelt of omwille van een huurder of bewoner van zijn privaatieve kavel, of, in het algemeen, voor elk aan een mede-eigenaar of bewoner toerekenbaar feit, is deze premietoelag exclusief ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 59. - Aansprakelijkheid van bewoners - Clausule in de huurovereenkomst

Behoudens voorafgaandelijke en geschreven afwijking toegestaan door de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe om in alle overeenkomsten met betrekking tot het bewonen van de goederen, een clausule op te nemen gebaseerd op de essentiële bepalingen van volgende tekst :

«De bewoner dient de roerende goederen en de aanpassingen die hij zou hebben uitgevoerd in de lokalen die hij bezet te laten verzekeren tegen de risico's van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en vordering van derden. Deze verzekering moet worden afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel heeft in een land van de Europese Unie. De verzekeringspremies zijn ten exclusieve laste van de bewoner die tegenover de eigenaar zowel het bestaan van het contract als de betaling van de jaarlijkse premies zal moeten aantonen na elk verzoek vanwege deze laatste».

Artikel 60. - Vrijstellingen

Wanneer het verzekeringscontract van goederen (verzekering tegen brand en aanverwante risico's) voorziet in een vrijstelling ten laste van de verzekerde(n), zal deze gedragen worden door :

1° de vereniging van mede-eigenaars, ten titel van gemeenschappelijke last, indien de schade haar oorsprong vindt in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van een privaatieve kavel, indien de schade haar oorsprong vindt in een privaatieve kavel;

3° de eigenaars van privaatieve kavels, prorata hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, indien de schade haar gezamenlijke oorsprong vindt in meerdere privaatieve kavels.

Wanneer het verzekeringscontract inzake burgerlijke aansprakelijkheid voorziet in een vrijstelling ten laste van de verzekerde(n), betreft dit een gewone gemeenschappelijke last.

Artikel 61. - Schadegevallen - Procedure en vergoedingen

1. - De syndicus ziet toe op het snel nemen van dringende en noodzakelijke maatregelen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de omvang van de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de clausules van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen aan de uitvoering van deze maatregelen, bij gebreke waaraan de syndicus van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling moet worden betekend op directe wijze kan tussenkomen zelfs met betrekking tot een privatieve kavel.

2. - De syndicus ziet toe op de uit te voeren herstellingswerken ingevolge schade, behoudens wanneer het werkzaamheden betreft die exclusief betrekking hebben op een privatieve kavel en de mede-eigenaar zich hiermee op eigen risico wil gelasten.

3. - In geval van schade zowel aan de gemeenschappelijke als aan de privatieve delen, worden de vergoedingen uitgekeerd krachtens een verzekeringscontract geïnd door de syndicus en gestort op een hiertoe geopende bijzondere rekening. Het is de taak van de syndicus om kwijting te verlenen voor de betaling van de schadevergoeding of de eventuele dading te ondertekenen. Deze kwijting van de schadevergoeding of dading kan evenwel worden getekend door de mede-eigenaar(s) getroffen door de schade, indien deze geen enkel direct of indirect gevolg heeft op de gemeenschappelijke delen; een kopie moet worden overhandigd aan de syndicus.

4. - Vóór de betaling van de vergoedingen of het gebruik ervan voor het herstellen of de heropbouw, moet de syndicus de voorlegging eisen, op kosten van elk van de mede-eigenaars, van een hypothecair certificaat van overschrijvingen en inschrijvingen om rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. In voorkomend geval zal de syndicus de betrokken schuldeisers doen tussenkomen bij de regeling van bovenvermelde vergoedingen.

5. - De vergoedingen worden bij voorrang gebruikt voor het herstel van de schade of de wederopbouw van het goed, indien daartoe werd beslist.

6. - Indien de vergoeding niet volstaat voor het volledig herstel van de schade, valt het resterende bedrag ten laste van de mede-eigenaar(s) die werd(en) getroffen door de schade of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, en dit in verhouding tot de aandelen die elke mede-

eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen, maar onder voorbehoud van een vordering tegen diegene die, ingevolge de heropbouw, een meerwaarde zou verkrijgen van zijn goed ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het meerdere te voldoen binnen drie maanden na de verzending van het betalingsverzoek door de syndicus. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, lopen de wettelijke intresten vermeerderd met vier procent van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling vereist is.

7. - Indien daarentegen de vergoeding hoger is dan de kosten van herstel, komt het overschot toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 62. - Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1. - Onder vernietiging van het gebouw dient te worden begrepen de gehele of gedeeltelijke verdwijning van de ruwbouw of de structuur van het gebouw.

De vernietiging is totaal wanneer het gebouw volledig of ten minste ten belope van negentig procent of meer werd vernield. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien deze minder dan negentig procent van de ruwbouw of de structuur van het gebouw betreft.

Zijn ondermeer uitgesloten van het begrip vernietiging:

- de schade die exclusief betrekking heeft op de privaatieve kavels;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2. - De vernietiging van het gebouw kan voortvloeien uit een schadegeval gedekt door een verzekeringscontract of uit een oorzaak die niet gedekt is door een verzekeringscontract; dit is ook het geval wanneer het gebouw ten minste negentig procent van zijn gebruikswaarde heeft verloren door zijn verouderde toestand en omwille van de op dat ogenblik geldende opvattingen in verband met architectuur of bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars hetzij de afbraak en de wederopbouw, hetzij de overdracht van het gebouw is.

3. - Bij totale of gedeeltelijke vernietiging dient de algemene vergadering te beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in het geheel, en over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

4. - De volledige of gedeeltelijke vernietiging van het goed brengt op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mee. Hiertoe moet worden beslist door de algemene vergadering.

dertigste
blad

5. - De beslissingen van de algemene vergadering inzake de al dan niet heropbouw worden genomen :

- bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd in geval van gedeeltelijke heropbouw of overdracht van het gebouw in zijn geheel;
- bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars in geval van volledige heropbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

6. - Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, dient de algemene vergadering, bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, te beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen vervolgens verdeeld of geveild worden. De vergoeding van de verzekering alsook de opbrengst van de eventuele veiling zullen worden verdeeld onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

7. - De volledige of gedeeltelijke heropbouw impliceert geen wijziging in de aandelen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, behoudens wijziging hiervan beslist bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Evenwel, wanneer de algemene vergadering zou beslissen tot gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars, die niet hebben deelgenomen aan de stemming of die tegen de beslissing tot heropbouw zouden hebben gestemd, gehouden, tegen dezelfde prijs en voorwaarden, al hun rechten en hun vergoedingen in het gebouw over te dragen aan de andere mede-eigenaars of, indien niet alle mede-eigenaars willen verwerven, aan deze mede-eigenaars die dit vragen.

Dit verzoek moet worden gericht aan de betrokken mede-eigenaars bij aangetekend schrijven binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw werd genomen door de vergadering.

Een kopie van dit aangetekend schrijven wordt ter informatie verzonden naar de syndicus.

Bij de ontvangst van deze aangetekende brief, hebben de betrokken mede-eigenaars de mogelijkheid om in te stemmen met deze beslissing tot heroprichting indien zij de syndicus hiervan informeren bij aangetekend schrijven verzonden binnen de acht werkdagen die volgen op de verzending van voornoemd aangetekend schrijven.

Wat betreft de mede-eigenaars die blijven volharden in hun bedoeling om het gebouw niet gedeeltelijk herop te bouwen, zal hen, van de overdrachtprijs, een som worden afgehouden gelijk aan hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De betrokken mede-eigenaars beschikken over een termijn van twee maanden te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw van het gebouw werd genomen door

de algemene vergadering om hun rechten en hun vergoedingen over te dragen.

Bij niet-naleving van deze termijn, zijn zij gehouden om deel te nemen aan de gedeeltelijke heropbouw van het onroerend goed alsof zij hiervoor hadden gestemd.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal de overdrachtprijs worden vastgesteld door twee deskundigen benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudige beschikking, op verzoek van de meest gerede partij en met mogelijkheid voor de deskundigen om zich te laten bijstaan door een derde deskundige om hen te helpen tot een akkoord te komen; in geval van onenigheid omtrent de keuze van de derde deskundige, zal er op dezelfde wijze tewerk worden gegaan.

De prijs zal binnen vier maanden, te rekenen van de datum van hun verslag, worden betaald.

HOOFDSTUK IX ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 63. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen indien ze indruisen tegen genoemde artikelen.

Artikel 64. - Talen

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

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

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

SLOTBEPALINGEN

Hypothecaire overschrijving

Deze akte wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde. Bij latere eigendomswijzigingen van het volledige goed of een deel daarvan, zal worden verwezen naar het overschrijvingsrelaas van deze akte.

Overgangsbepalingen

Alle bedingen in deze akte zijn van toepassing van zodra een privaatieve kavel zal worden overgedragen door de comparant, tenzij die strijdig zijn met de geldende wetgeving.

Kosten

De kosten van akte zijn ten laste van de kopers van een privaatief, deel uitmakend van het appartementsgebouw.

Deze kosten zullen worden bepaald bij het verlijden van de verkoopakte.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonstkeuze gedaan door de partijen in hun hierboven vermelde zetel of woonplaats.

Bestemming van de plaatsen

Instrumenterende Notaris heeft de aandacht van de partijen gevestigd op de noodzaak de geldende wetgeving en reglementering in acht te nemen bij iedere verbouwing of bestemmingswijziging van de private lokale van het gebouw, waarvan de partijen verklaren dat ze bestemd zijn voor bewoning, met uitsluiting van parkeerplaatsen en garages.

ONTSLAG HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

FISCALE VERKLARING

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.

BURGERLIJKE STAND

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart en/of het paspoort.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en de nationale nummers op basis van het Rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en/of het register van de burgerlijke stand.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

b) De partijen erkennen dat instrumenterende Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een Notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten vertegenwoordigen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De Notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat instrumenterende Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

c) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

De partijen verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan 5 werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door Ons, instrumenterende Notaris, ten behoeve van de partijen toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met Ons, Notaris.

F 2014/288/0146/N

Geregistreerd ^{éénendertig} bladen geen verz.

te Ronse, op 12 FEB 2014

boek 381, blad 31, vak 02

Ontvangen: vijftig euro (50,00 €)

de adviseur is

Caroline Valck