



Rep. n°:2024/
D. TJ/2021/1619

WIJZIGENDE BASISAKTE

wijz stat "LA PEREGRINA "FELIPE"
(Ronse, Oswald Ponettestraat 88A)

Ten jare tweeduizend vierentwintig.

Op *.

Voor Ons, Meester **TACK Jessica**, Notaris te Ronse.

IS VERSCHENEN

De **Deelvereniging van Mede-Eigenaars van het appartementsgebouw "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'"** te 9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 86-88A-88B-90-92A-92B, met maatschappelijke zetel te 9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 88A, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0671.443.995.

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus:

De coöperatieve vennootschap "VM VASTGOEDBEHEER", met zetel te 9700 Oudenaarde, Scheldekant 13, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0437.396.556, Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Oudenaarde.

...

Benoemd tot syndicus bij besluit van de algemene vergadering de dato *.

Hierna genoemd "de verschijner"; en

Die Ons, Notaris, verzoekt te acteren wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1) Bij besluit van de algemene vergadering van de mede-eigenaars de dato 17 augustus 2021 werd onder meer besloten tot de bestemmingswijziging van de assistentiewoningen in de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" naar appartementen.

2) De verschijner verklaart dat volgende stukken gehecht werden aan de akte houdende wijziging van de statuten van de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA", verleden voor instrumenterende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer:

A) de wijzigende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Bestendige Deputatie Oost-Vlaanderen op 7 maart 2024 voor de bestemmingswijziging van de assistentiewoningen naar appartementen (dossiernummer OMV_2023047483).

B) De goedgekeurde plannen opgesteld door de besloten vennootschap "Architecten Demeestere+Garmyn & Partners" te Ronse, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 7 maart 2024.

3) Instrumenterende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het

stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad waarin het goed gelegen is, op 10 november 2023 :

1° dat voor het goed geen recente omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de vergunningen de dato :

- 14 januari 2013 voor het uitvoeren van dakwerken aan de "Villa Van Grootenbruel";

- 19 augustus 2013 voor het verbouwen van een beschermd woning en het oprichten van 13 appartementen en 34 assistentiewoningen na afbraak van bestaande bijgebouwen;

- 7 januari 2019 voor het niet-uitvoeren van de kelder van een vergund gebouw;

- 26 oktober 2020 voor het rooien van een tulpenboom;

Tevens werd akte genomen van een melding voor het plaatsen van een publiciteitspaneel (OMV_2022151362);

Op 11 september 2023 werd door het college van burgemeester en schepenen te Ronse een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie van assistentiewoningen naar gewone woonentiteiten en plaatsen van een fietsenstalling; bij besluit van de Bestendige Deputatie de dato 7 maart 2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie van assistentiewoningen naar gewone woonentiteiten en het plaatsen van een fietsenstalling;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens het stedenbouwkundig uittreksel, woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde is overeenkomstig het gewestplan 'Oudenaarde' de dato 24 februari 1977, gewijzigd op 29 oktober 1999 en 'afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ronse' is overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Ronse' de dato 22 december 2008;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht en dat voor het goed artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten niet van toepassing is;

5° dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel

5.6.8., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
 Gezegd stedenbouwkundig uittreksel vermeldt onder meer :
 "- Gemeentelijk rooilijnplan Hoogstraat
 Besluit tot goedkeuring 07/09/1910
 - Milieuvergunning : garagewerkplaats met 1 brug
 Dossiernummer 45041/9666/1/E/1
 Inrichtingsnummer 596715
 Risicoklasse: Klasse 3
 Aktename 08/11/1993
 Activiteiten : rubriek : 3.4 + 15.2
 Type : Vlarem
 Risicoklasse : Klasse 3
 Status : Vergund
 Startdatum : 08/11/1993
 - Zoneringsplan : centraal gebied
 - PFAS-No regret maatregelen - oeverzones (500m) van de
 Molenbeek, Lievensbeek en Vloedbeek - <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>;
 - Grondverschuivingsgevoeligheid :
 °matige gevoeligheid (klasse 2)
 °hoge gevoeligheid (klasse 3)".

De verschijner verklaart dat zij betreffende het goed een kopie van een voldoende toelichting over gezegd stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen en ontslaat instrumenterende Notaris ervan de tekst in onderhavige akte letterlijk te hernemen.

Instrumenterende Notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

4) De "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" maakt deel uit van een onroerend complex, waarvan de beschrijving thans luidt als volgt :

STAD RONSE - DERDE (voorheen DERDE EN TWEEDE) AFDELING

Een complex bestaande uit een villa met dienstgebouw en 3 appartementsgebouwen, genaamd "COMPLEX LA PEREGRINA", met aanhorigheden op en met grond, Oswald Ponettestraat, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger sectie E nummer 334/M/P0001 en volgens titel en statuten sectie E nummer 334/L en sectie D nummer 758/D, met een gezamenlijke oppervlakte van negenentachtig aren negentig centiaren.

5) De akte houdende de statuten van het "COMPLEX LA PEREGRINA" werd verleden voor Notaris Markey Erwin op 6 februari 2014, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 12 februari 2014 onder nummer 69-T-12/02/2014-02870. Deze statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Markey Erwin op 15 november 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 18 november 2016 onder nummer 69-T-18/11/2016-17627.

Deze statuten werden tevens gewijzigd bij akte verleden voor instrumenterende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, ter overschrijving neer te leggen.

De akte houdende de statuten van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" werd verleden voor Notaris Markey Erwin op 6 februari 2014, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 12 februari 2014 onder nummer 69-T-12/02/2014-02871. Deze statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 18 oktober 2018, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 5 november 2018 onder nummer 69-T-05/11/2018-14230.

6) Opsomming mede-eigenaars en eigendomstitel

...

7) In de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" bevinden zich volgende privatieven :

1) Op de gelijkvoerse verdieping

1. de assistentiewoning "S14", Oswald Ponettestraat 88A bus 0002, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 223,14/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 223,14/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2. de assistentiewoning "S15", Oswald Ponettestraat 88A bus 0001, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 152,73/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 152,73/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

3. de assistentiewoning "S16", Oswald Ponettestraat 88A bus 0003, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

inkom, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras, berging en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 146,22/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 146,22/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

4. de assistentiewoning "S17", Oswald Ponettestraat 88A bus 0004, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
 inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 143,43/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 143,43/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2) Op de eerste verdieping

1. de assistentiewoning "S18", Oswald Ponettestraat 88A bus 0102, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
 hal, wc met lavabo, leef- en eetruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 240,71/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 240,71/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2. de assistentiewoning "S19", Oswald Ponettestraat 88A bus 0101, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
 hal, wc met lavabo, leef- en eetruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 159,87/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
 - 159,87/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

3. de assistentiewoning "S20", Oswald Ponettestraat 88A bus 0103, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
 inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het

aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 152,97/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 152,97/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

4. de assistentiewoning "S21", Oswald Ponettestraat 88A bus 0104, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 155,92/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 155,92/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

3) Op de tweede verdieping

1. de assistentiewoning "S22", Oswald Ponettestraat 88A bus 0201, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 160,09/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 160,09/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2. de assistentiewoning "S23", Oswald Ponettestraat 88A bus 0202, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 157,06/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 157,06/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

WIJZIGENDE STATUTEN

De verschijner verklaart en verzoekt instrumenterende Notaris bij akte vast te stellen:

I/ Dat de algemene vergadering van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" op 17 augustus 2021 om 17 uur bijeengekomen is om te beraadslagen over volgende agenda :

" ...

- *Bestemmingswijziging assistentiewoningen: toelichting stand van zaken, volmacht aan de syndicus om de wijzigende basisakte te tekenen en machtiging aan de syndicus om alle gezegde beslissingen bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter, conform artikel 3.92 van het Burgerlijk Wetboek, af te moeten wachten.*

- *Aanpassing van het reglement van mede-eigendom: schrapping van de verwijzingen naar 'assistentiewoningen', hernummering van de artikels, aanpassing van de verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek conform de nieuwe wetgeving (wet van 13 april 2019), schrapping van de clausule waarbij voorzien werd dat de grondeigenaar en de promotor niet tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten.*

- *Aanneming reglement van interne orde om te voldoen aan de nieuwe wettelijke verplichting dienaangaande.*

...";

II/ Dat bij het begin van de bijzondere algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd waren, dewelke meer dan de helft van de aandelen vertegenwoordigen, zodat de algemene vergadering geldig kon beraadslagen.

III/ Dat de vereiste meerderheden per agendapunt werden behaald.

De syndicus overhandigt aan instrumenterende Notaris kopij van de notulen van de buitengewone algemene vergadering de dato 17 augustus 2021, dewelke aan deze akte wordt gehecht.

IV/ Dat de algemene vergadering van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" op * 2024 om * uur bijeengekomen is om te beraadslagen over volgende agenda :

"*";

V/ Dat bij het begin van de bijzondere algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd waren, dewelke meer dan de helft van de aandelen vertegenwoordigen, zodat de algemene vergadering geldig kon beraadslagen.

VI/ De syndicus heeft aldus aangetoond dat de Vereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" door haar algemene vergaderingen gehouden op 17 augustus 2021 en * 2024 haar statuten geldig heeft gewijzigd.

*De termijn om beroep in te stellen tegen gezegde beslissing de dato * 2024 is nog niet verstreken, doch de

algemene vergadering heeft aan de syndicus toestemming verleend om alle beslissingen, voorwerp van de vergadering de dato * 2024, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter, af te moeten wachten.

Daarom akteren wij, Notaris, de wijzigingen aan de statuten overeenkomstig de besluiten genomen op de algemene vergaderingen van 17 augustus 2021 en * 2024.

Voor zover er hierna niet wordt afgeweken van voormelde statuten zullen deze van toepassing blijven.

VII/ Ingevolge het voorgaande verzoekt de verschijner instrumenterende notaris AKTE TE NEMEN VAN DE VOLGENDE WIJZIGINGEN AAN VOORMELDE STATUTEN :

1) Bestemmingswijziging van de assistentiewoningen in de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" naar appartementen en bijgevolg:

- schrapping van de enige alinea onder 'hoofdstuk I - Beschrijving van het onroerend geheel' van de basisakte en vervanging door volgende alinea:

"Het onroerend geheel wordt gevormd door een gebouw omvattende 10 appartementen."; en

- herbeschrijving van de privatieven als volgt :

"1) Op de gelijkvoerse verdieping

1. het appartement "A14", Oswald Ponettestraat 88A bus 0002, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 223,14/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 223,14/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2. het appartement "A15", Oswald Ponettestraat 88A bus 0001, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 152,73/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 152,73/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

3. het appartement "A16", Oswald Ponettestraat 88A bus 0003, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
inkom, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras, berging en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 146,22/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 146,22/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

4. het appartement "A17", Oswald Ponettestraat 88A bus 0004, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 143,43/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 143,43/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2) Op de eerste verdieping

1. het appartement "A18", Oswald Ponettestraat 88A bus 0102, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
hal, wc met lavabo, leef- en eetruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 240,71/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 240,71/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2. het appartement "A19", Oswald Ponettestraat 88A bus 0101, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
hal, wc met lavabo, leef- en eetruimte met toegang tot het aanpalend terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 159,87/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en

- 159,87/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

3. het appartement "A20", Oswald Ponettestraat 88A bus 0103, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 152,97/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 152,97/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

4. het appartement "A21", Oswald Ponettestraat 88A bus 0104, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 155,92/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 155,92/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

3) Op de tweede verdieping

1. het appartement "A22", Oswald Ponettestraat 88A bus 0201, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 160,09/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 160,09/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2. het appartement "A23", Oswald Ponettestraat 88A bus 0202, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
inkom, berging, slaapkamer, badkamer, wc met lavabo, berging, woonkamer met keuken en met toegang tot het aanpalend terras en het exclusief genotsrecht van het aanpalend terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid :

- 157,06/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond; en
- 157,06/1.692,14den in de particulier gemeenschappelijke delen van "Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE'".

2) Aanpassing van het reglement van mede-eigendom :

- schrapping van de verwijzingen naar 'assistentiewoningen' en clausules die hierop betrekking hebben;

- hernummering van de artikels van het reglement van mede-eigendom en aanpassing van de verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek conform de nieuwe wetgeving (wet van 13 april 2019);

- schrapping van de clausule waarbij voorzien werd dat de grondeigenaar en de promotor niet tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toebehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's;

- Gelet op de voorwaarden van voormelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen : verduidelijking dat de 3 parkeerplaatsen ter hoogte van blok C niet mogen worden aangewend als bewoners- of bezoekersparkeerplaatsen en slechts mogen gebruikt worden voor het tijdelijk stilstaan met het oog op het in- of uitladen van de auto, inclusief het in- of uitladen met het oog op een verhuis, dan wel het laten in- of uitstappen van personen. Deze 3 parkeerplaatsen kunnen eveneens aangewend worden voor het plaatsen van deelauto's.

De verschijner verklaart en besluit ingevolge het voorgaande dat de tekst van het nieuwe reglement van mede-eigendom als volgt luidt:

"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 privaatieve en de gemeenschappelijke delen,

- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten,

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.

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 beginsel uitsluitend voor bewoning bestemd.

Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector moet, desgevallend, onderworpen zijn aan een voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden, waarvan de syndicus bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens 15 dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt.

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 interne 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 in gevaar zou kunnen 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 interne orde zijn hierop van toepassing.

Geen enkele toegestane afwijking kan tot een verworven recht verworden, 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 twee/derde 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 twee/derde 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 vervangen door radiatoren van een ander formaat, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van twee/derde 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 interne 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 volstrekte 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.

h) *Inlichtingen voor de syndicus*

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

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 twee/derde 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 volstrekke 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 luiken, luifels, zonnecappen 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 volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, en dit in samenspraak met de architect voor wat betreft de structurele eisen.

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 geverfd 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 geverfd 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 twee/derde

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 privaatieve 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.

d) *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 twee/derde 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 ingangdeur van de privaatieve 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 volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

e) *Verhuring*

De mede-eigenaar mag zijn privaatieve 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 interne 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 huidig reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Ingeval van niet-naleving van onderhavige statuten en het reglement van interne orde 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.

f) *Gemeenschappelijke parkeerplaatsen "P01" tot en met "P10" :*

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.

De 3 parkeerplaatsen ter hoogte van blok C (genummerd "P08" tot en met "P10") mogen niet worden aangewend als bewoners- of bezoekersparkeerplaatsen en mogen slechts gebruikt worden voor het tijdelijk stilstaan met het oog op het in- of uitladen van de auto, inclusief het in- of uitladen met het oog op een verhuis, dan wel het laten in- of uitstappen van personen. Deze 3 parkeerplaatsen kunnen eveneens aangewend worden voor het plaatsen van deelauto's.

g) *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 twee/derde 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.

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 twee/derde 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 risicoverzwaaring.

Artikel 6. - Verbouwingen

a) Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator

In het geval van §1 van het artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

In het geval van §2 van zelfde artikel, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens 2 maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending en, indien mogelijk, een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken uitgevoerd door de mede-eigenaar of vereniging van mede-eigenaars moeten dan een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de in onderhavige alinea vermelde zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen 2

maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

b) Wijzigingen van de particuliere delen

Het is aan de eigenaars van particuliere kavels verboden deze in meerdere particuliere kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Het is aan de mede-eigenaar van 2 particuliere kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele particuliere kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privaatieve als de gemene delen betreft.

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

Na de 2 privaatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien 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.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee/derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken, bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

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 13. - 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 3.92, §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.

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 14. - 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 15. - Water

Iedere privatieve kavel is voorzien van een individuele meter of satelliet 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 geïsoleerd zijn door de vorige alinea's blijken uit een aparte meter.

Artikel 16. - 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 17. - 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 18. - 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 privatieve kavel.

De kosten die door de mede-eigendom worden gemaakt voor de herstelling van terrassen en balkons waarvan het privatieve gebruik toegekend is aan een privatieve kavel

moeten door de betrokken eigenaar worden terugbetaald indien blijkt dat de schade aan de bedekking door zijn toedoen werd veroorzaakt.

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

Artikel 19. - 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 20. - 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 volstreekte 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 21. - Overdracht van een kavel

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

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van 15 dagen

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

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar;

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

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de 15 dagen na het verzoek.

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

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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 betaling pas na die datum door de syndicus werd gevraagd;

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 de betaling heeft gevraagd;

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

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 de betaling heeft gevraagd.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt a) van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de 30 dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen 30 dagen na het verzoek bedoeld in punt b) van onderhavig 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 in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

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

Ingeval van overgang van de eigendom van een privaatieve 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 geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

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 gemene delen en de beheerskosten;

2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan 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 de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen 30 dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig artikel 3.87, §1, alinea 2 van het Burgerlijk wetboek.

e) Kosten betreffende het meedelen van informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten a), b) en d) van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar

f) Achterstallen op lasten

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen 3 werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen 20 werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt g) hierna.

e) *Voorrecht*

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen 3 dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27, 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij

aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 22. - 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 syndicus 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 23. - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Artikel 24. - Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 3.92, §5 van het Burgerlijk Wetboek 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 gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, §6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinzet aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de 30 dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren. De mede-eigenaar die niet betaald heeft na het verstrijken van de termijn van 30 dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest verschuldigd berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één ten honderd (1%) per maand, vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De algemene vergadering, die beslist met volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

Artikel 25. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen

te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

Artikel 26. - Jaarlijkse afrekening van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan 20 kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, 1° en 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de

schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

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

HOOFDSTUK V AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING SCHADE AAN HET GEBOUW

Artikel 27. - Algemeen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. . In geval van schade veroorzaakt aan een privaatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 28. - Soorten verzekering

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

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° In voorkomend geval, de verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. - Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 29. - Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

Artikel 30. - Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

Artikel 31. - Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privaatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 32. - Aansprakelijkheid van de gebruikers - Clause van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 33. - Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privaatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privaatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privaatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privaatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 34. - Schadegevallen - Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privaatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privaatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privaatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privaatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op

het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 35. - Vernietiging en wederopbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

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

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

HOOFDSTUK VI - RECHTSVORDERINGEN

Artikel 36.- 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 3.86, §3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

Artikel 37.- Door een mede-eigenaar

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

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

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

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

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

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij

in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

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

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

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

Artikel 38.- 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 echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 39.- Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Artikel 40.- Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

HOOFDSTUK VII.- TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Artikel 41. - Principes

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht*, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, §4 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis 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 de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen 30 dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, §12 van het Burgerlijk Wetboek.

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

HOOFDSTUK VIII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 42- Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum 3 mede-eigenaars met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door

de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK IX- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Artikel 43.- Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

HOOFDSTUK X ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 44. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen indien ze indruisen tegen genoemde artikelen.

Artikel 45. - 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.

Artikel 46.- Reglement van interne orde

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende vergadering.".

VIII/ De verschijner verklaart voor zoveel als nodig dat de 'verbintenis van de grondeigenaars' opgenomen in de wijzigende statuten van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" (voormelde akte de dato 18 oktober 2018) zonder voorwerp is, aangezien de Residentie geen erkende groep van assistentiewoningen is.

De verschijner verklaart tevens voor zoveel als nodig dat er geen erfdienstbaarheden van exclusieve en niet-exclusieve gebruiksrechten meer van toepassing zijn in het voordeel van de particulieren deel uitmakende van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" op de villa met dienstgebouw deel uitmakende van het complex.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

FISCALE VERKLARING

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 100,00 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 oprichtingsakte 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 aanvaardden.

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, heeft de verschijner, getekend met Ons, Notaris.