

# **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

## **VAN HET**

### **“Winkelcentrum Sint-Kruis, Moerkerkse Steenweg 162”**

Ondernemingsnummer: 0817.661.795

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d. 11 06 2015 en  
unaniem goedgekeurd op de Bijzondere Algemene Vergadering  
van 06 07 2016

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris De Quinnemar op 09.7.1976;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris De Quinnemar op 20.01.1977;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris De Quinnemar op 04.02.1977;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris De Quinnemar op 23.12.1977;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris De Quinnemar op 10.07.1978;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

+ + +

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

+ + +

Het jaar negentienhonderd zes en zeventig  
Op negen juli

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Luc De Quinnemar, Notaris met standplaats te Brugge (Assebroek), verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

Een perceel bouwgrond, gelegen te Brugge-Sint-Kruis, palende aan de Delaplacestraat, gekadastreerd Sectie C delen van nrs. 552/d en 554/d, groot volgens meting tweeduizend veertig vierkante meter (2.040 m<sup>2</sup>).

Dat dit perceel uitgemeten werd door de heer Gorissen, stadsingenieur-directeur te Brugge, die van zijn meting een plan opgemaakt heeft, gedagtekend van drie juli negentienhonderd vierenzeventig en dat samen oor de verschijnster, tussenkomende en de notaris "ne varietur" ondertekend werd om aan de oorspronkelijke akte gehecht te blijven.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld terrein een gebouwencomplex op te richten, genaamd "WINKELCENTRUM SINT-KRUIS", bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers met tuin en drie verdiepingen, hierna genoemd "blokken I, II, III en IV".

Dit gebouwencomplex zal samengesteld zijn uit:

a) verschillende kavels die vatbaar zijn voor privaatieve eigendom, te weten:

- een aantal commerciële erven;
- achtendertig woonappartementen
- een aantal autostandplaatsen;
- een aantal bergplaatsen

b) Verschillende gedeelten, onderdelen ten gemeenschappelijke gebruik, van alle of van een deel van de privaatieve kavels van het gebouwencomplex.

- Dat zij voorts de bedoeling hadden om dit gebouwencomplex onder het stelsel van de mede-eigendom te plaatsen, zoals thans voorzien door artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek;

Dat daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en dit behoudens de beperkingen hierna bepaald.

## STATUTEN

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

### **PLANNEN**

a) aan de oorspronkelijke akte de dato 9 juli 1976 werden gehecht: de plannen opgemaakt door de heer ingenieur-architect H. Declercq, te Varsenare, Oudenburgweg 65:

- plan één: kelderverdieping;
- plan twee: gelijkvloers;
- plan drie: eerste en tweede verdieping;
- plan vier: derde verdieping;
- plan vijf: voorgevel;
- plan zes: achtergevel;
- plan zeven: doorsneden;
- plan acht; ligging-inplanting.

Deze plannen hadden slechts een aanduidende waarde. De bestaande toestand van het gebouw zou kracht van wet hebben, zelfs als was deze niet gelijkvormig met het bouwplan.

b) Aan de aanvullende akte de dato 20 januari 1977 werden de plannen met de verdeling van de winkels en van de kelderverdieping gehecht; zij werden samen met deze akte overgeschreven.

c) Aan de wijzigende akte de dato 04.02.1977 werd een gewijzigd plan, met de aangepaste indeling van de bergingen in de kelderverdieping gehecht.

d) Aan de wijzigende akte de dato 23 december 1997 werd een gewijzigd plan gehecht, met de opgesplitste winkel 19.

d) Aan de wijzigende akte d.d. 10.07.1978 werd een gewijzigd plan gehecht, waarop aangeduid werd dat de parkeerplaatsen 35, 36 en 37 werden samengevoegd, om vervolgens terug opgesplitst te worden in twee parkeerplaatsen, genummerd 35 en 37.

Ingeval van verschil tussen de bovenstaande plannen en de werkelijke bestaande toestand van het gebouw, zal deze laatste kracht van wet hebben, zelfs is deze niet gelijkvormig met het bouwplan.

### **VOORBEHOUD**

De promotor behield zich uitdrukkelijk het recht voor de indeling en eventueel de bestemming van het complex te veranderen, zonder hiervoor de toelating van de mede-eigenaars nodig te hebben, en dit zowel voor wat betreft de binnen- en de buitenindeling als voor wat betreft het uitzicht van de gevels. De kopers konden nadien dit recht niet meer invoeren.

De promotor had aldus onder meer het recht om delen van een commercieel geheel bij een ander commercieel erf te voegen, om een deel van een woonappartement bij een ander woonappartement te voegen.

Ingevolge zelfde voorbehoud kon hij het aantal tienduizendsten in de algemene onverdeeldheid eveneens wijzigen voor de op dat ogenblik nog niet verkochte privatieve elementen.

## **BOUWTOELATING:**

De toelating tot bouwen werd afgeleverd door de Stad Brugge, op drieëntwintig april negentienhonderd zesenzeventig, referte 030.1397/75.

## **BASISAKTE**

### **SAMENSTELLING VAN HET ONROEREND COMPLEX**

Het onroerend goed is samengesteld uit private eigendommen (kavels, appartementen) opgericht op gemeenschappelijke grond.

Van het onroerend complex maken deel uit:

Een flatgebouw bevattende keldering, gelijkvloers en drie verdiepingen, samengesteld uit appartementen, winkels, autostandplaatsen en bergplaatsen.

Het onroerend complex begrijpt de volgende private elementen, waaraan navolgende gemene delen worden toegekend:

- gelijkvloers: winkels
- op de verdiepingen:
  - \* blok I: 12 appartementen;
  - \* blok II: 8 appartementen;
  - \* blok III: 9 appartementen;
  - \* blok IV: 9 appartementen.
- In de kelderverdieping:
  - \* autostandplaatsen;
  - \* bergplaatsen.

### **SAMENSTELLING EN VERDELING TIENDUIZENDSTEN**

#### **A. OMSTANDIGE OPGAVE VAN DE KAVELS**

##### **1. KELDERVERDIEPING:**

In- en uitrit vanaf de Delaplacestraat voor de ondergrondse parking, met standplaatsen getekend van 1 tot en met 11 en 21 tot en met 34 en 37 tot en met 64, hetzij 55 standplaatsen, de parkeerplaatsen 1 tot en met 11, 21 tot en met 34 en 38 tot en met 64 met elk elf/tienduizendsten in de gemene delen (11/10.000), en de standplaatsen 35 en 37 elk 16,5/10.000sten, hetzij allen samen 616/10.000sten.

gangen en manoeuvreerruimten;  
trappen;

vijf personenliften en een goederenlift;

ruimte voor bergplaatsen, onderverdeeld als volgt:

Berging 1: twaalf/tienduizendsten	12/10.000
Berging 2: tweeëndertig/tienduizendsten	32/10.000
Berging 3: tien/tienduizendsten	10/10.000
Berging 4: tien/tienduizendsten	10/10.000
Berging 5: vijf/tienduizendsten	5/10.000
Berging 6: veertien/tienduizendsten	14/10.000
Berging 7: negen/tienduizendsten	9/10.000
Berging 8: vijf/tienduizendsten	5/10.000
Berging 9: elf/tienduizendsten	11/10.000
berging 10: zeven/tienduizendsten	7/10.000
berging 11: elf/tienduizendsten	11/10.000
berging 12: elf/tienduizendsten	11/10.000
berging 13: bestemd voor gemeenschappelijk gebruik	
berging 14: tachtig/tienduizendsten	80/10.000
berging 15: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 16: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 17: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 18: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 19: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 20: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 21: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 22: vijf/tienduizendsten	5/10.000
berging 23: negen/tienduizendsten	9/10.000
berging 24: negen/tienduizendsten	9/10.000
berging 25: negen/tienduizendsten	9/10.000
	-----
Samen: tweehonderd vierentachtig/tienduizendsten	284/10.000

## 2. GELIJKVLOERS:

winkelruimte;  
trapzalen en doorgangen, ingangen;  
liften;  
toiletten voor dames en heren;  
fietsenberging;  
binnentuin.

De winkels, hun oppervlakte en de eraan toegekende tienduizendsten in de gemene delen, worden als volgt bepaald:

winkel 1, honderdvijfendertig vierkante meter: driehonderd zevenenveertig/tienduizendsten	347/10.000
winkel 2, vijfenveertig vierkante meter: honderd achttien tienduizendsten	118/10.000
winkel 3, vijfenveertig vierkante meter: honderd achttien/tienduizendsten	118/10.000
winkel 4, vijfenveertig vierkante meter: honderd achttien/tienduizendsten	118/10.000
winkel 5, zestig vierkante meter: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten	157/10.000
winkel 6, vijftig vierkante meter: honderd tweeëndertig/tienduizendsten	132/10.000

winkel 7, vijftig vierkante meter: honderd tweeeëndertig/tienduizendsten	132/10.000
winkel 8, vijftig vierkante meter: honderd tweeeëndertig/tienduizendsten	132/10.000
winkel 9, zestig vierkante meter: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten	157/10.000
winkel 10, vijftig vierkante meter: honderd tweeeëndertig/tienduizendsten	132/10.000
winkel 11; vijftig vierkante meter: honderd tweeeëndertig/tienduizendsten	132/10.000
winkel 12, zestig vierkante meter: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten	157/10.000
winkel 13, vijftig vierkante meter: honderd tweeeëndertig/tienduizendsten	132/10.000
winkel 14, zestig vierkante meter: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten	157/10.000
winkel 15, vijftig vierkante meter: honderd tweeeëndertig/tienduizendsten	132/10.000
winkel 16, dertig vierkante meter: negeneenzeventig/tienduizendsten	79/10.000
winkel 17, dertig vierkante meter: negeneenzeventig/tienduizendsten	79/10.000
winkel 18, vijftenvijftig vierkante meter: honderd vierenveertig/tienduizendsten	144/10.000
winkel 19A, ongeveer vierendertig vierkante meter: vijftentachtig/tienduizendsten	85/10.000
winkel 19B, ongeveer negenentwintig vierkante meter: tweeënzeventig/tienduizendsten	72/10.000
winkel 20, zeventig vierkante meter: honderd vierentachtig/tienduizendsten	184/10.000
winkel 21, tachtig vierkante meter: tweehonderd en tien/tienduizendsten	210/10.000
winkel 22, zeventig vierkante meter: honderd vierentachtig tienduizendsten	184/10.000
winkel 23, tachtig vierkante meter: tweehonderd en tien/tienduizendsten	210/10.000
	-----
Totaal: drieduizend vijfhonderd/tienduizendsten	3.500/10.000

De hiervoor opgegeven grootte van de winkels is benaderend en afgerond tot de dichtste eenheid.

### 3. OP DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING:

#### BLOK 1 (kant Boogschutterslaan)

appartement M: samenstelling: hall - living - keuken - drie slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

appartement L: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

appartement K: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamer - badkamer - toilet - berging - terras.

appartement J : samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

BLOK II (kant Boogschutterslaan-Moerkerkesteenweg)

appartement I: samenstelling: hall - living - keuken - drie slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

appartement H: samenstelling: hall - living - keuken - één slaapkamer - badkamer - toilet - berging.

appartement G: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

BLOK III (kant Moerkerkesteenweg-Delaplacestraat)

Appartement F: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

Appartement E: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

appartement D: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet,.

BLOK IV (kant Delaplacestraat)

Appartement C: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

Appartement B: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

Appartement A: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging.

Verder zijn er op beide verdiepingen:

Trappen;

Liften;

Trapzalen.

4. OP DE DERDE VERDIEPING:

BLOK I.

appartement L: samenstelling: hall - living - keuken - drie slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras

appartement K: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras

appartement J: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - grote terras.

appartement I: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras.

BLOK II.

appartement H: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras

appartement G: samenstelling: hall - living - keuken - drie slaapkamers - badkamer - toilet - vier kleine terrassen.

BLOK III.

appartement F: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras

appartement E: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras  
appartement D: samenstelling: hall - living - keuken - een slaapkamer - badkamer - toilet - twee kleine terrassen

#### BLOK IV.

appartement C: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras  
appartement B: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras  
appartement A: samenstelling: hall - living - keuken - twee slaapkamers - badkamer - toilet - berging - kleine terras

Verder zijn op deze verdieping:

Trappen;  
Liften;  
Trapzalen;  
stookplaats;

#### PARKEERPLAATSEN IN DE KELDERING

Deze zijn bestemd om privaat toe te behoren tot de appartementen of de winkels waarmee zij een geheel zullen vormen.

De toewijzing van deze parkeerplaatsen zal individueel geschieden in de verkoop of verhuurcontracten van de appartementen.

Voorbehoud: de parkeerplaatsen 1 tot en met 11 konden door de bouwpromotor verkocht worden aan personen die geen eigenaar zijn van appartementen of winkels, benevens alle andere parkeerplaatsen indien kopers van appartementen of winkels deze niet wensen aan te kopen.

De parkeerplaatsen mochten op kosten van de aankopers omringd worden door muren in baksteen en afgesloten worden door garagepoorten, na overleg en goedkeuring door de architect van het complex.

#### B. VERDELING DER TIENDUIZENDSTEN

Volgende tienduizendsten worden toegekend:

##### 1. KELDERVERDIEPING:

Parkings getekend 1 tot en met 11, 21 tot en met 34 en 38 tot en met 64, ieder 11/10.000, of samen:	583/10.000
Parkings 35 en 37, ieder 16,5/10.000, hetzij samen:	33/10.000
Ruimte voor bergplaatsen, samen:	284/10.000

Totaal kelderverdieping: 900/10.000

##### 2. GELIJKVLOERS:

Winkels onderaan het hoofdgebouw, samen:	3.000/10.000
--	--------------

winkels in bijgebouw op	500/10.000	
binnenkoer, samen;		3.500/10.000

Totaal gelijkvloers:

3. EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING:

voor iedere verdieping

	180/10.000	
appartement M:	150/10.000	
appartement L:	135/10.000	
appartement K:	150/10.000	
appartement J:	190/10.000	
appartement I:	110/10.000	
appartement H:	200/10.000	
appartement G:	160/10.000	
appartement F:	160/10.000	
appartement E:	145/10.000	
appartement D:	145/10.000	
appartement C:	145/10.000	
appartement B:	130/10.000	
appartement A:		2.000/10.000
totaal eerste verdieping		2.000/10.000
totaal tweede verdieping:		2.000/10.000

4. DERDE VERDIEPING:

	135/10.000	
appartement M:	125/10.000	
appartement L:	125/10.000	
appartement K:	125/10.000	
appartement J:	170/10.000	
appartement I:	190/10.000	
appartement H:	135/10.000	
appartement G:	135/10.000	
appartement F:	90/10.000	
appartement E:	120/10.000	
appartement D:	120/10.000	
appartement C:	110/10.000	
appartement B:		
appartement A:		1.600/10.0000
Totaal derde verdieping:		-----
Algemeen totaal:		10.000/10.000

## PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### Beginsel.

Het eigendom omvat eigen zaken waarvan iedere mede-eigenaar de uitsluitende eigendom bezit, en gemeenschappelijke zaken waarvan de eigendom onverdeeld aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een aandeel.

### Opsomming van de kavels.

Het onroerend complex is samengesteld uit al de private eigendommen, zonder onderscheid genoemd kavels, opgericht op het ganse terrein dat gemeenschappelijk is aan al de kavels.

### Private zaken.

Worden onderworpen aan het individueel eigendomsrecht, de kavels van het onroerend complex die voor het uitsluitend gebruik van ieder eigenaar bestemd zijn.

Zijn privaat de zaken waaruit de kavels samengesteld zijn en die er zich binnen bevinden onder meer de vloeren, de tegelvloeren of andere vloerbedekking, alsmede de elementen waarop deze berusten,

- de bekleding van de muren en de plafonnering met de versiering;
- de vensters, begrijpende het raam, glaswerk, luiken en zonneblinden;
- terrassen;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, ter uitzondering van de steunmuren, betonend pijlers en balken,
- de ingangsdeuren en alle andere deuren.
- het schrijnwerk en het ijzerwerk;
- de sanitaire installatie;
- de verwarmingsradiatoren en aanhorigheden.
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat er zich binnenin bevindt.

Kortom, al hetgeen zich binnen een kavel bevindt en hetgeen tot het uitsluitend gebruik ervan dient en zelfs hetgeen zich binnen de kavel bevindt maar tot het uitsluitend gebruik ervan dient, zoals brievenbus, boodschapkastje, deurtelefoon, deuropener, bel, de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon en andere, behoudens die gedeelten ervan die aan deze installatie gemeenschappelijk zijn.

### Algemene onverdeeldheid.

Zijn in de algemene onverdeeldheid tussen al de kavels van het onroerend complex begrepen, de volgende zaken, waarvan de opsomming geen beperkend karakter draagt:

- de ganse oppervlakte van de open en de bebouwde grond van het onroerend complex.
- de dakingen.
- de centrale radio-en televisieantennes indien deze geplaatst worden.
- de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering en afvoer voor een gedeelte van de kavels.

- onder meer de gangen, de sassen, trappen, liften, bergplaatsen ten gemeenschappelijk gebruik, vuilnisbergplaatsen, toevoer en afvoer ervan, en in het algemeen alle zaken die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van de kavels gezamenlijk of een deel ervan, en/of niet kunnen aanzien worden als ten dienste staande van één enkele kavel.

Zij zijn onafscheidbaar verbonden aan deze kavels volgens het aantal hiervoor vastgestelde tienduizendsten in de algemene onverdeelldheid en niet vatbaar voor verdeling of splitsing.

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

#### Aandelen in de algemene onverdeelldheid.

Het aandeel van mede-eigendom van iedere kavel in de algemene onverdeelldheid werd hiervoor bepaald in de rubriek "verdeling der tienduizendsten".

#### Particuliere onverdeelldheid - voorbehouden - gebruik en genot.

Alhoewel de ganse oppervlakte van de grond in de algemene onverdeelldheid toebehoort aan de eigenaars van het onroerend complex, wordt het gebruik en genot van welbepaalde gedeelten voorbehouden aan de winkels, te weten: hun eigenaars, huurders en/of hun cliënteel.

De aanduiding van bedoelde ruimten zal geschieden door de vereniging der winkeliers.

## **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **DEFINITIES**

Waar in het huidig reglement wordt gesproken over:

Onroerend complex wordt bedoeld het ganse complex van het "winkelcentrum Sint-Kruis", met alle private kavels zonder uitzondering alsmede alle gemeenschappelijke delen zonder uitzondering noch voorbehoud.

Algemene onverdeelldheid: worden bedoeld alle zaken die bestemd zijn tot het enkel gebruik van al de kavels van het onroerend complex.

Particuliere onverdeelldheid: worden bedoeld al de zaken die bestemd zijn tot het enkel gebruik van bepaalde kavels van het onroerend complex.

Basisakte: worden bedoeld al de akten en overeenkomsten die aan het oprichten van het onroerend complex ten juridische grondslag liggen.

~~Algemeen reglement van mede-eigendom: wordt bedoeld het reglement dat door de vereniging van de winkeliers zal opgesteld worden en dat bij iedere verkoop of verhuring van een winkel aan de koper of huurder zal opgelegd worden als uitdrukkelijke voorwaarde van verkoop of verhuring.~~

Kavel: wordt bedoeld elk bepaald lokaal of ruimte van het onroerend complex dat vatbaar is voor privaat eigendom en waaraan verbonden is een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het onroerend complex.

Winkel of commerciële kavel: kavel met een handels- of kantoorbestemming.

Appartement: wordt bedoeld een kavel bestemd tot bewoning of kantoorinrichting.

Autostandplaats: wordt bedoeld een kavel bestemd tot stalling van een auto.

Algemene vergadering der mede-eigenaars: algemene vergadering van alle eigenaars van het onroerend complex.

Vereniging der winkeliers: idem van alle gebruikers van de commerciële kavels, en gebeurlijk deze personen die door de vereniging zonder winstgevend doel aangeduid worden.

Charter: wordt bedoeld alle huidige akten en documenten verband houdende met het onroerend complex, de gemeenschappelijke belangen en verder de toekomstige wijzigingen eraan.

## **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

### **Rechtspersoonlijkheid – Naam – Doel - Hoedanigheid.**

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

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van het Winkelcentrum Sint-Kruis Brugge, Moerkerkse Steenweg 162**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Ontbinding en vereffening van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

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

De akte bevat:

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

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

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

## Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

§3. 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.

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

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

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

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

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

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

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE ZAKEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

### Artikel 2.2.01. Beginsel.

De eigenaars hebben het volledig eigendomsrecht van hun onderscheiden kavels, binnen de door de wet en huidig reglement gevestigde grenzen, zonder de rechten van de mede-eigenaars te schaden en de stevigheid en sierlijkheid van het gebouw aan te tasten.

### Artikel 2.2.02. Onderverdeling - samenvoeging.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel te vervreemden. Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten.

### Artikel 2.2.03. Onderhoud.

In het belang van het geheel van de kavels die het onroerend complex uitmaken, zijn de eigenaars verplicht het uiterlijk van hun kavel steeds te verzorgen.

Wanneer blijkt dat een eigenaar aan deze verplichting voortdurend tekort komt en in een mate die onverenigbaar is met de standing en de normale gang van zaken, zodat hierdoor de naburige kavels een onbetwistbare schade lijden, heeft de gemeenschap der eigenaars het recht schadevergoeding van de nalatige eigenaar te vorderen. De overtreding wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De schadevergoeding is verschuldigd vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering aan de overtreder.

Aan de syndicus moet door de eigenaar een afschrift van het huurcontract verstrekt worden.

Bij de overtreding door een huurder van een voorschrift van het charter, kan de eigenaar na een tweede verwittiging van de syndicus, door de algemene vergadering gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

### Artikel 2.2.04. Bestemming

#### A. Winkels

a) Het gelijkvloers is uitsluitend bestemd tot winkel en mag onder geen enkel voorwendsel gewijzigd worden van aard of bestemming tenzij onder de voorwaarden bepaald onder de rubriek hierna met betrekking tot het winkelgedeelte

~~De bestemming van de commerciële kavels wordt in beginsel door de promotor vastgesteld en bepaald in de akte van aankoop. Wijziging eraan kan vervolgens toegestaan worden door de algemene vergadering ~~ver-~~  
~~eniging der winkeliers, beslissend overeenkomstig artikel 2.6.07 a.~~~~

~~Deze clausule maakt een erfdiensbaarheid uit lastens de verkochte commerciële kavel in voordeel van de overige commerciële kavels.~~

~~In elke verkoopakte door de promotor en later door de nieuwe eigenaars zal hiervan gewag gemaakt worden.~~

b) de bestemming van de winkels is dus uitsluitend commercieel; zij kunnen bijgevolg niet voor bewoning ingericht worden.

- Benevens de algemene vergadering der mede-eigenaars van het volledig complex, zal een vereniging zonder winstgevend doel opgericht worden bestaande van rechtswege uit de gebruikers van de winkels en gebeurlijk uit personen die door de vereniging zullen aangeduid worden. Deze vereniging zal kunnen beslissen over alle punten die specifiek betrekking hebben op het commercieel gedeelte en van aard zijn de promotie van de handelsbedrijvigheid aan te moedigen of te regelen.

In het bijzonder zal zij een bijzonder reglement uitwerken dat bindend zal zijn voor alle gebruikers van een winkel en dat voornamelijk volgende punten zal regelen:

- 1) het aanbrengen van reclames en uithangborden
- 2) de bestemming van de winkels ingeval een eigenaar en/of huurder deze wenst te wijzigen;

3) het onderhoud der gelijkvloerse ruimten en van deze die ingevolge beslissing van de vereniging uitsluitend ten laste van winkeliers vallen.

Kortom is deze vereniging bevoegd om de verlangens van de handelaars in het algemeen te behartigen en de coördinatie ervan te handhaven.

- Verhouding algemene vergadering der mede-eigenaars en de vereniging der winkeliers.

Alle beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars zijn bindend voor alle eigenaars zonder uitzondering. Deze genomen door de vereniging der winkeliers zijn slechts bindend voor de eigenaars en/of huurders van de winkels. De eigenaars van de overige gedeelten van het complex zijn evenwel gebonden door deze beslissingen en dienen ze te eerbiedigen voor zover ze echter het samenleven en het uitzicht van het geheel niet storen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en deze genomen door de vereniging der winkeliers, hebben de beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaar voorrang.

~~In dit laatste geval zal beroep kunnen gedaan worden op een scheidsrechter aan te stellen door de algemene vergadering der mede-eigenaars om hierover te beslechten. Desnoods, ingeval van onenigheid, zal de rechtbank omtrent het aanstellen van een scheidsrechter dienen te beslissen.~~

#### B. Appartementen

a) De bestemming van de appartementen is uitsluitend bewoning. Geen handelsactiviteiten mogen erin uitgeoefend worden, behoudens toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een vier/vijfde meerderheid ~~overeenkomstig artikel 2.6.07 a.~~

Zij mogen nochtans wel bestemd worden, voor zoveel zij geen storing voor de gemeenschap uitmaken, voor kantoren van advocaten, architecten, geneesheren, verzekeringsagenten en andere van zelfde aard.

b) Dieren worden slechts toegelaten voor zover ze niet hinderlijk zijn en de samenleving niet storen.

#### C. Autostandplaatsen

Deze zijn uitsluitend bestemd voor het parkeren van auto's. De eigenaars zullen onderling aan elkaar toegang verlenen teneinde het plaatsen van wagens niet te verhinderen. Zo zal iedereen verplicht zijn de wagens te plaatsen op de aslijn van de standplaats. Geen enkel voorwerp dat geburen zou hinderen mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden. De autostandplaatsen mogen enkel aangewend worden voor het doel waarvoor zij gemaakt werden met uitsluiting van alle ander gebruik.

Vluchtige stoffen of brandbaar materiaal mogen niet gestockeerd worden. Wagens mogen niet gestationeerd worden in de manoeuvreergang, geluidssignalen zijn verboden. Eventuele schade aangericht aan de geparkeerde wagens valt buiten de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

#### Artikel 2.2.05. Wijze van exploitatie.

A. §1. De commerciële kavels moeten overeenkomstig de standing van het winkelcentrum uitgebaat worden, zoals omschreven in het reglement van inwendige orde.

Overtreding hiervan geldt als afbreuk aan het beginsel van artikel 2.2.03.

§2. De openingsuren worden voor het geheel der winkels door de ~~syndicus~~ algemene vergadering der mede-eigenaars opgelegd, ~~zoals omschreven in het reglement van inwendige orde vastgesteld door de vereniging der winkeliers~~. De vereniging der winkeliers kan, voor zover geen andersluidende beslissing genomen wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars, afwijkingen toestaan met het oog op de aard van exploitatie van bepaalde winkels, ~~zoals hiervoor voorzien sub A a) van artikel 2.2.04.~~

§3. Gevaarlijke, hinderlijke, of ontvlambare stoffen mogen niet in de commerciële kavels opgestapeld worden, behoudens deze stoffen deel uitmaken van de normale activiteiten van de kleinhandelzaken en voor zover de vereiste vergunningen daarvoor bekomen werden,

B. De appartementen zullen overeenkomstig de standing van het "Winkelcentrum Sint-Kruis" bewoond worden, zoals omschreven in het reglement van inwendige orde.

#### Artikel 2.2.06. Verhuring

§1. Gedeelten van de verkoopoppervlakte van de winkels of gedeelten van de appartementen mogen niet verhuurd worden.

§2. ~~Aan de eigenaars die hun kavel in huur geven, wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars of door de "vereniging der winkeliers" een type huurcontract opgelegd.~~

§3. De eigenaars verbinden zich hun huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en verantwoordelijkheid jegens de andere eigenaars en geburen voldoende te verzekeren en verder de voorschriften van het reglement en de beslissingen van de algemene vergadering na te leven. Volmacht wordt hierbij door de eigenaars verleend aan de syndicus om de huurders in kennis te stellen van zulke voorschriften die hen aanbelangen.

Ingeval van regelmatig vastgestelde overtreding kan de algemene vergadering der mede-eigenaars of de vereniging der winkeliers, naargelang het gaat om een appartement of een winkel, de syndicus toelating geven het nodige te doen voor de verbreking van het huurcontract.

#### Artikel 2.2.07. Publiciteit

§1. De uithangborden en alle lichtreclames door de eigenaar en/of huurders op hun commerciële kavel te plaatsen, moeten in overeenstemming zijn met de voorschriften op dit stuk vastgesteld door de vereniging der winkeliers.

§2. De uitstalramen en de verlichte uithangborden van de commerciële kavels moeten verlicht blijven tussen de uren vastgesteld door de vereniging der winkeliers.

§3. De naam- en beroepsplaten van de eigenaars of gebruikers, aangebracht aan of op de toegangsdeuren van de appartementen of in de algemene inkom, dienen te beantwoorden aan de voorschriften van de ~~beheerraad~~ algemene vergadering.

§4. Het aanbrengen van berichten van verkoop of verhuring van de onderscheiden kavels wordt geregeld door de ~~beheerraad~~ **algemene vergadering**.

§5. De algemene vergadering van de mede-eigenaars beslist of er al dan niet publiciteit mag gemaakt worden in of op de gemeenschappelijke zaken.

#### Artikel 2.2.08. Rust.

De mede-eigenaars, hun rechthebbenden, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend complex moeten het Winkelcentrum Sint-Kruis bewonen en gebruiken, volgens de juridische begrippen van de goede huisvader.

Radio- en televisieapparaten en geluidsapparaten mogen niet buiten de kavels gehoord worden, tenzij het reglement van inwendige orde er anders over beschikt.

In de mate het de bewoners van het onroerend complex kan hinderen kunnen de uitvoering der huishoudelijke werken, de bestellingen van leveranciers en andere ten behoeve van de eigenaars noodzakelijke bedrijvigheden, onderworpen worden aan de regelingen van een huishoudelijk reglement. In de appartementen zijn enkel toegelaten de motoren bestemd tot het bedienen van huishoudelijke apparaten of het uitoefenen van een goedgekeurd beroep. De apparaten dienen uitgerust te zijn met een antiparasiet installatie.

Indien de mede-eigenaars of bewoners afwezig zijn dienen zij een sleutel van de ingang van hun kavel onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zodat men toegang tot zijn kavel kan hebben, telkens dit nodig is.

#### Artikel 2.2.14. Schade door de eigenaar veroorzaakt

Indien de schade aan de persoon of aan de zaak van een eigenaar toegebracht wordt door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak, valt de herstelling van de schade ten laste van de eigenaars, met inbegrip van het slachtoffer, ieder naar verhouding van zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten, voor zover de persoonlijke verantwoordelijkheid van de aangestelde niet in het gedrang komt.

#### Artikel 2.2.15 Verhaal tussen eigenaars.

Verhaal is in rechte aan de algemene vergadering der mede-eigenaars of aan de vereniging der winkeliers voorbehouden naargelang het overtredingen betreft die rechtstreeks verband houden met het algemeen karakter of overtredingen met specifiek commercieel karakter.

a) Om een eigenaar tot naleving van het charter van het gebouw te dwingen;

b) Om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, die niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

In bovengenoemde gevallen is de eigenaar gerechtigd om afzonderlijk op te treden, mocht de algemene vergadering verzuimen de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van de klacht die hij aan de syndicus bij ter post aangetekende brief heeft toegezonden.

#### Artikel 2.2.16. Uitzicht - Aanleg - Schikking van het eigendom.

Het uitzicht, de aanleg en de schikking van het eigendom, zelfs wanneer het eigen zaken betreft, mag in niets gewijzigd worden dan na beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars of vereniging der winkeliers, genomen zoals voorzien in artikel 2.5.07.

Dit geldt alzo voor de ingangdeuren van de eigen zaken, de rolluiken, de vensters, de leuning van de terrassen, de andere van buiten uit zichtbare delen en zelfs ook voor de schildering, dus in het algemeen: alles wat bijdraagt tot het mooi uitzicht van het eigendom.

### **LASTEN**

#### Artikel 2.3.01. Opsomming der lasten

Tot de gemeenschappelijke schulden, kosten en lasten worden gerekend, onder meer diegene welke gemaakt zijn:

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de verandering, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de gemeenschappelijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout, de verzekeringspremies in verband met de gemeenschappelijke zaken of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht; alle kosten hoegenaamd van de huisbewaarder, inbegrepen zijn woonst voor zover er aangesteld mochten zijn; de vergoeding voor de syndicus; de lasten van wegenis en riolering; de verantwoordelijkheid uit hoofde van het eigendom, artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover het om gemeenschappelijke zaken gaat en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben jegens diegenen wiens persoonlijke verantwoordelijkheid erin betrokken is, en in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen, toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de eigenaars te worden bijgedragen in de hierna bepaalde verhoudingen.

#### Artikel 2.3.02. Verdeling van de lasten van de algemene onverdeelde

Behoudens het in de volgende artikels bepaalde, dient in de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke zaken door alle eigenaars te worden bijgedragen, naar verhouding van hun respectievelijke tienduizendsten in de algemene onverdeelde, zoals vastgesteld in de rubriek "Verdeling der tienduizendsten".

### Artikel 2.3.03. Verdeling van de particuliere lasten.

a) Het onderhoud, de herstelling, de verandering en de vernieuwing in de ruimste zin, van gedeelten van het onroerend complex, waarvan het uitsluitend gebruik en genot voorbehouden wordt aan al de commerciële kavels (artikel 2.1.05), rust alleen op deze laatste naar verhouding van hun respectieve aandelen in de algemene onverdeeldheid.

De verdeling ervan zal als volgt gebeuren: bedrag der onkosten x aantal tienduizendsten kavel (gedeeld door) totaal der toegekende tienduizendsten aan de particuliere onverdeeldheid der winkeliers.

b) hetzelfde geldt voor de administratie van de commerciële kavels voor al wat uitsluitend betrekking heeft met deze kavels.

Ten titel van voorbeeld:

- het wijzigen van het uitzicht van de winkels;
- bijzondere reclame gevoerd voor de commerciële kavels.

### Artikel 2.3.04. Voldoening der gemeenschappelijke lasten

Ter bestrijding van de gewone uitgaven, is de syndicus gemachtigd een provisie van de eigenaars te vorderen waarvan het bedrag door de algemene vergadering der mede-eigenaars wordt vastgesteld. ~~Driemaandelijks~~ Periodiek wordt de rekening van de gewone uitgaven opgemaakt of wordt een provisie opgevraagd en ieder eigenaar wordt verzocht zijn aandeel hiervan te voldoen binnen de veertien dagen van het toezenden van de rekening. In geen geval mogen de door de eigenaars gestorte provisies in aanmerking komen ter voldoening van de particuliere rekeningen.

Aanpassing van de provisie is steeds mogelijk.

De betaling der particuliere rekeningen heeft de goedkeuring hiervan niet voor gevolg. Hierover beslist de algemene vergadering eigenmachtig.

De provisies worden door de syndicus geplaatst op een bijzondere bankrekening welke geopend wordt op naam van de vereniging van mede-eigenaars ~~waarover hij alleen en met zijn uitsluitende handtekening zal kunnen beschikken.~~

~~Bij gebrek aan betaling of aanzuivering door de mede-eigenaars van de verschuldigde provisies binnen de drie dagen na een schriftelijke herinnering, heeft de syndicus het recht de toevoer van elektriciteit, gas, water en verwarming van de eigen zaken van de in gebreke blijvende mede-eigenaar te laten afsluiten.~~

De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen in voordeel van de gemeenschap tegen de wettelijke intrestvoet ~~discontovoet van de Nationale Bank van België~~ verhoogd met twee ten honderd 's jaars, vanaf de dag volgend op de schriftelijke herinnering tot de dag van de werkelijke en volledige betaling.

Zolang de eigenaars in gebreke blijven hun betalingen te voldoen, zullen de andere mede-eigenaars zo nodig hun provisies moeten opvoeren volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken, dit teneinde de goede werking van de diensten in stand te houden. Indien de eigen zaken van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd zijn, is de syndicus gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen en er geldig kwijting van te geven, daar ieder geacht wordt door zijn loutere verwerving van eigen zaken afstand gedaan te hebben van zijn huursommen in dergelijke gevallen.

De huurder zal zich tegen dit reglement niet kunnen verzetten en zal ten opzichte van zijn verhuurder geldig bevrijd zijn voor de sommen waarvan de syndicus kwijting verleende.

### **EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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

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

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

## **VERZEKERING**

### Artikel 2.4.01. Gedekte gevaren - Verzekerde belangen.

Buiten de in artikels 2.4.01 - 2.4.05 en 2.4.06 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden gesloten, is de algemene vergadering van mede-eigenaars bevoegd tot het aangaan van andere door haar te bepalen verzekeringen.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een afschrift van die polissen, maar op zijn kosten.

#### Artikel 2.4.02. Vertegenwoordiging van de eigenaars

Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de **vereniging van mede-eigenaars**. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies, int de schadepeningen ten name van de gezamenlijke eigenaars en geeft er kwijting van.

#### Artikel 2.4.03. Betaling der premies.

De premies betrekking hebbende op de bij de vergadering besloten goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in de verdeling der tienduizendsten is aangegeven, tenzij voor bepaalde premies het reglement van mede-eigendom een andere verdeling aan de eigenaars oplegt.

#### Artikel 2.4.04. Verzekering van het flatgebouw.

Tegen gevaren van beschadiging of vernietiging van het flatgebouw door brand, wordt ten name van ~~alle~~ **de vereniging van mede-eigenaars** een collectieve verzekering afgesloten.

Bedoelde verzekering dekt zo de gemeenschappelijke als de private kavels van het onroerend complex.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de private kavels verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de algemene onverdeelde verbonden aan de respectievelijke private kavels.

#### Artikel 2.4.05. Verhaal der geburen.

De eigenaars en de gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke, in een privaatruimte of in een ruimte ten welke titel ook gebruikt, door een eigenaar van een kavel of door een derde.

#### Artikel 2.4.06. Verzekering van de verantwoordelijkheid.

De algemene vergadering der mede-eigenaars verzekert de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars door bemiddeling van de syndicus.

Zij wordt verplicht aangegeven in de volgende gevallen:

a) schade veroorzaakt door instorting van het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en private zaken.

b) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge het door de gemeenschap aangesteld personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient uitdrukkelijk te voorzien dat als "derden" aangezien worden ook de eigenaars, de gebruikers ten welke titel ook, de syndicus, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een eigenaar.

## VERNIETIGING.

### Artikel 2.5.01. ~~Verplichting tot heropbouw.~~

~~Hoe hoog de graad der vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars tot heropbouw van de kavel verplicht.~~

Ingeval van gedeeltelijke vernieling wordt tot herstel of wederopbouw beslist met een vier/vijfde meerderheid in de algemene vergadering. Is de vernietiging totaal, dan dient de wederopbouw te worden beslist door alle mede-eigenaars, met eenparigheid van stemmen.

De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen behoudens de algemene vergadering der mede-eigenaars anders over beslist mits inachtneming van artikel 2.6.07.

### Artikel 2.5.02. Bijdrage in de onkosten van heropbouw.

In de kosten van herstelling, wordt door de eigenaars bijgedragen in evenredigheid tot hun aandeel in de algemene onverdeeldheid.

Dit onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval.

De eigenaars verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de voorwaarden vastgesteld door het aannemingscontract. Achterstallige sommen brengen een intrest op tegen de ~~discontovoet van de Nationale Bank van België~~ wettelijke intrestvoet verhoogd met twee ten honderd.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van ieders bijdrage te vorderen vooraleer tot het uitvoeren van de werken over te gaan.

### artikel 2.5.03. Dwangmiddelen.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de onkosten van heropbouw te betalen, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigde bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

~~Verder is hij verplicht ten voordele van de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in de kavel. Desgevallend wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige, aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, op verzoek van de meest gereede partij.~~

### Artikel 2.5.04. Besluit van niet-heropbouw.

~~De algemene vergadering der mede-eigenaars kan, mits naleving van de voorwaarden vastgesteld in artikel 2.6.07 en binnen de termijn van vier maanden na het voordoen van het ongeval, besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan.~~

~~In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn private zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig hetgeen bepaald werd door de algemene vergadering, en de behaalde prijs samen met de ontvangen schadevergoedingen worden onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.~~

## BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Zij doet beroep op een syndicus, die belast wordt met uitvoering van haar beslissingen, en met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

### Sectie I. Algemene vergadering.

#### Artikel 2.6.01. Machten.

Over de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van het onroerend complex beslist de algemene vergadering.

Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de besluiten van de algemene vergadering bindend voor de eigenaars met inbegrip van de afwezigen en diegene die tegenstemden.

Zij is regelmatig samengesteld indien alle mede-eigenaars tegenwoordig vertegenwoordigd of regelmatig opgeroepen zijn.

a) aan de algemene vergadering der mede-eigenaars nemen alle mede-eigenaars van het onroerend complex deel. Zij is bevoegd voor alles wat het ganse onroerend complex aangaat.

b) aan de vereniging der winkeliers nemen van rechtswege deel al de gebruikers van de commerciële kavels en de personen die door de V.Z.W. aangeduid worden. Zij is bevoegd voor alles wat uitsluitend de commerciële kavels aangaat, zoals gezegd in het inleidend gedeelte van onderhavige akte. Zij kan ook beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars voorbereiden. De wijze van vergadering en beslissen wordt geregeld door de statuten van de vereniging der winkeliers mits inachtneming van hetgeen uitdrukkelijk bepaald werd in onderhavig reglement.

#### Artikel 2.6.02. Statutaire algemene vergaderingen.

Jaarlijks wordt de algemene vergadering der mede-eigenaars gehouden en dit telkens in de laatste vijftien dagen van de maand mei.

Zij komt samen op dag, uur en plaats vermeld in de agenda oproeping.

De oproeping tot de vergadering vindt plaats met een termijn van ~~acht~~ ten minste vijftien dagen en wordt door de syndicus per aangetekend schrijven verzonden naar de adressen zoals deze door de eigenaars ~~opgegeven worden~~ tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 2.6.05 § 2 van huidig reglement.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

De bijeenroeping vermeldt benevens de dag, uur en plaats van de vergadering, ook de dagorde. Diegene die oproept tot de vergadering, bepaalt ook de agenda.

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

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

Indien op de agenda een onderwerp vermeld is waarover de Algemene vergadering uitspraak moet doen met een meerderheid hoger dan de volstrekte meerderheid, wordt dit in de oproeping vermeld.

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

De algemene vergadering beraadslaagt ondermeer over de benoemingen, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van zijn beheersrekeningen, de onderhouds- en herstellingswerken, de verbeteringen, het aanvullen van het reservefonds, de jaarlijkse aanstelling van de commissaris van de rekeningen. Deze opsomming is niet beperkend.

#### Artikel 2.6.03. Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergaderingen, kunnen buitengewone algemene vergaderingen der mede-eigenaars bijeengeroepen worden, zo dikwijls als nodig geacht, ~~in opdracht van de beheerraad~~ door de zorgen van de syndicus.

De oproeping tot de buitengewone algemene vergaderingen worden op dezelfde wijze verstuurd als deze voor de jaarlijkse algemene vergadering ~~veertien dagen vooraf bij aangetekende brief verzonden. In de oproepingen wordt de agenda medegedeeld.~~

De buitengewone algemene vergaderingen moeten door de syndicus bijeengeroepen worden indien ~~tenminste drie eigenaars~~ één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of tesamen minstens 1/5<sup>de</sup> van de kwotiteiten vertegenwoordigen, erom verzoeken. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Bij het verzoek tot bijeenroeping zijn de te behandelen onderwerpen nauwkeurig opgegeven. ~~De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten op de dagorde gebracht.~~

Indien een aldus verlangde algemene vergadering niet door de syndicus wordt bijeengeroepen binnen een termijn van ~~acht~~ dertig dagen, dan zijn de verzoekers individueel of gezamenlijk bevoegd deze vergadering geldig bijeen te roepen met inachtnaam van de bepalingen van dit reglement.

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.

#### Artikel 2.6.04. Samenstelling van de algemene vergadering.

§1. De algemene vergadering wordt samengesteld uit al de mede-eigenaars van het onroerend complex.

Tot de algemene vergadering worden al de gerechtigden opgeroepen. Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin mogen aanwezig zijn. Hij heeft dan een raadgevende doch geen beslissende stem. ~~Nochtans indien hij mede-eigenaars vertegenwoordigt zal hij in hun naam aan de stemming deelnemen.~~

§2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt door de presentielijst bewezen, die bij de aanvang van de zitting ondertekend wordt door al de gerechtigden.

De algemene vergadering der mede-eigenaars kiest voor de duur van één jaar een voorzitter en ~~twee bijzitters~~ secretaris. Zij zijn herkiesbaar en hun mandaten worden kosteloos uitgeoefend; zij vormen samen het bureau van de algemene vergadering. ~~Eén onder hen oefent de functie uit van secretaris. Het bureau draagt eveneens de naam van beheerraad.~~ Alleen een mede-eigenaar kan verkozen worden tot voorzitter van de vergadering; bij gemis aan kandidaat of bij staking der stemmen, zal het voorzitterschap waargenomen worden door de persoonlijk aanwezige mede-eigenaars die het meest aantal kwotiteiten in de vergadering vertegenwoordigt ; bij gelijkheid, door de oudste onder hen.

De syndicus kan nooit als voorzitter van de vergadering optreden, zelfs indien hij mede-eigenaar zou zijn. Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

#### Artikel 2.6.05. Stemming.

§1. Stemberechtigden zijn alle eigenaars of hun gevolmachtigde.

Elke mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij tienduizendsten heeft in de algemene onverdeelde, ~~zonder dat één eigenaar meer dan één/vierde van de totaliteit van de stemmen mag bezitten.~~

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

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

~~§2. Indien het recht op een kavel aan meerdere personen toekomt mogen deze hun rechten in de vergadering slechts uitoefenen door middel van één van hen of van een derde daartoe aangewezen, bij gebrek hieraan kunnen deze personen enkel de vergadering bijwonen zonder deelneming in de stemming.~~

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van

mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

~~§3. Iedere eigenaar mag een lasthebber aanstellen om hem te vertegenwoordigen op de gewone of buitengewone vergaderingen. Lastgeving dient schriftelijk én algemeen te zijn. De lasthebber neemt deel aan de stemming ten zelfde titel als zijn lastgever.~~

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

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

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

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

#### Artikel 2.6.06. Quorum - meerderheid.

~~§1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen in dit reglement, kan de vergadering slechts rechtsgeldig beraadslagen mits de aanwezigheid van eigenaars die samen gerechtigd zijn in tenminste de helft van de tienduizendsten in de algemene onverdeeldeheid.~~

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

§2. Wanneer in een vergadering het quorum niet wordt bereikt wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven die niet vroeger dan ~~veertien~~ vijftien dagen en niet later dan dertig dagen na de eerste mag gehouden worden. In de oproeping tot de nieuwe vergadering wordt medegedeeld dat het een tweede vergadering betreft zoals bedoeld in deze paragraaf.

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

§3. Behoudens afwijkende **wettelijke** beschikkingen ~~in dit reglement~~ worden alle besluiten genomen met gewone meerderheid der uitgebrachte stemmen, dit zijn stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimité van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

§4. In de oproepingen tot de algemene vergaderingen, worden uitdrukkelijk vermeld de besluiten die met meer dan de gewone meerderheid dienen te worden genomen.

#### Artikel 2.6.07. Uitzonderlijke machten.

Met het oog op het gemeenschappelijk belang, is de algemene vergadering bevoegd:

- a) - de gemeenschappelijke zaken te veranderen;
  - aan de gemeenschappelijke zaken zodanige verbeteringen aan te brengen dat hierdoor het gebruik of het genot vergemakkelijkt, verder de waarde of het inkomen vermeerderd wordt.
  - het onderhavige reglement te wijzigen, onder meer de verdeling van de gemeenschappelijke lasten onder de eigenaars.
  - de oorspronkelijke plannen te wijzigen, met het doel het gebouw na vernietiging herop te richten.
  - beslissen dat er niet tot heropbouw zal overgegaan worden.

~~Tot het aannemen van dergelijke beslissingen worden vereist aan quorum van twee/derden der tienduizendsten in de algemene onverdeelde en een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen~~

~~b) de tienduizendsten in de algemene onverdeelde te wijzigen.~~

~~Deze beslissing dient met eenparigheid van stemmen genomen te worden. Door eenparigheid dient niet verstaan te worden eenparigheid van al de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd, op de vergadering, maar wel van alle mede-eigenaars.~~

De algemene vergadering beslist aldus:

- 1° bij meerderheid van **drie/vierden** van de uitgebrachte stemmen :
  - a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
  - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
  - c) over de samenstelling van en de werkwijze in de raad van mede-eigendom;
  - d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
  - e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
- 2° bij meerderheid van **vier/vijfden** van de uitgebrachte stemmen :
  - a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
  - b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
  - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
  - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
  - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
  - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
  - g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de eventuele oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

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

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

b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging.

#### Artikel 2.6.08. Notulen.

~~Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden die opgenomen worden in een speciaal register, dat ondertekend wordt door het bureau en de eigenaars of hun gevolmachtigde die het verlangen.~~

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

#### Schriftelijke besluitvorming

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt ook hiervan notulen op, welke op dezelfde wijze als de notulen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in voormeld register en worden medegedeeld aan de mede-eigenaars.

#### Artikel 2.6.09. Raadpleging van het charter.

Ieder eigenaar kan ten allen tijde inzage nemen van de notulen in het algemeen van het charter van het onroerend complex en afschriften ervan nemen, zonder verplaatsing en in de aanwezigheid van de syndicus.

Uittreksels uit die stukken mogen afgeleverd worden mits vergoeding die door de algemene vergadering vastgesteld wordt. Zij worden door de voorzitter en de syndicus ondertekend en voor echt verklaard.

## Sectie II. Syndicus.

### Artikel 2.6.10. Benoeming.

De algemene vergadering der mede-eigenaars stelt een syndicus aan voor het ganse onroerend complex, al dan niet gekozen onder de mede-eigenaars. Indien de syndicus niet wordt benoemd door de algemene vergadering, kan hij worden aangeduid bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Zij omschrijft zijn bevoegdheden en bepaalt zijn vergoeding en de duur van zijn mandaat.

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

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

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

~~Dit mandaat kan steeds herroepen worden.~~

### Publicatie

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

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

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

### Ontslag – voorlopige syndicus

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

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

De syndicus die zelf ontslag wenst te nemen, dient hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met als agendapunten zijn ontslag en de beslissing tot aanstelling van een nieuwe syndicus. Tot op datum dat dit ontslag aangeboden kan worden aan een geldig samengestelde algemene vergadering blijft de syndicus in functie. De algemene vergadering kan het ontslag van de syndicus niet weigeren.

### Artikel 2.6.11. Machten.

Mits de syndicus binnen de grenzen van zijn mandaat handelt, verbindt hij rechtsgeldig de eigenaars met inbegrip van de afwezigen en van diegene die tegenstemden.

#### Artikel 2.6.12. Taak.

De syndicus draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de algemene vergadering.

Tot zijn taak behoort onder meer:

- a) het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
- b) het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten.
- c) het uitvoeren van de herstellingswerken en van de werken beslist door de algemene vergadering, verder het voorschrijven van maatregelen die als spoedeisend of noodzakelijk kunnen beschouwd worden.
- d) het kwijten van de gemeenschappelijke schulden en het innen van de baten der gemeenschap.
- e) het voorleggen aan ieder eigenaar van zijn particuliere rekeningen en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen;
- f) het bewaren van de stukken en van het charter van het gebouw, het uitreiken van eensluitende afschriften aan wie het behoort;
- g) het onderschrijven in naam van de **vereniging van mede-eigenaars** van alle verzekeringscontracten voor de gemeenschappelijke rekening volgens de voorschriften van de ~~beheerraad~~ **algemene vergadering**.
- h) het onderzoeken van de geschillen met derden of onder eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering der mede-eigenaars en bij spoedgevallen het treffen van alle vrijwarende maatregelen.
- i) het vertegenwoordigen in rechte van de ~~gezamenlijke vereniging van mede-eigenaars~~, als aanlegger of als verweerders. ~~Te dien einde wordt door iedere eigenaar, door het ondertekenen van dit reglement enherroepelijk mandaat aan de syndicus verleend.~~
- j) het bekendmaken van de beslissingen door de algemene vergadering aan de nieuwe eigenaar van een kavel of aan de huurders ervan.

Onverminderd voormelde en geacht eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode van vijftien dagen, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen wordt

aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

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

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

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

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist wordt door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-

eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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

### Sectie III. ~~Beheerraad~~ Controle organen van de mede-eigendom .

#### -- De raad van mede-eigendom:

##### Artikel 2.6.13. Samenstelling.

~~Een beheerraad fungeert voor het beheer van het onroerend complex.~~

De algemene vergadering moet een raad van mede-eigendom oprichten.

~~De beheerraad~~ raad van mede-eigendom bestaat minstens uit de voorzitter en de twee bijzitters van de algemene vergaderingen ~~zoete voorzien in artikel onder §3.~~ Alleen mede-eigenaars kunnen verkozen worden tot lid van de raad van mede-eigendom. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom. De raad van mede-eigendom dient zoveel als mogelijk zowel één of meerdere eigenaars van de winkels, als één of meer eigenaars van de appartementen te tellen.

De syndicus zal, indien hij hierop wordt uitgenodigd, de vergadering van de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom bijwonen met raadgevende stem.

##### Artikel 2.6.14. Werking.

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom wordt samengeroepen telkens de omstandigheden zulks vereisen en dit ~~zowel~~ op initiatief van de voorzitter ~~als van de syndicus.~~

Hij zal geldig beraadslagen indien tenminste twee van haar leden aanwezig zijn. De beslissingen worden bij gewone meerderheid genomen.

##### Artikel 2.6.15. Bevoegdheid.

~~De beheerraad houdt toezicht over het beheer van de syndicus, ziet zijn rekeningen na, brengt verslag uit aan de algemene vergaderingen der mede-eigenaars, bereidt deze vergaderingen voor en stelt de dagorde op; hij beveelt de noodzakelijke maar niet dringende werken en herstellingen en kan de syndicus ertoe dwingen de huisbewaarder te ontslaan. Ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of gebrek aan syndicus roept hij de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeen.~~

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

#### Artikel 2.6.16. Notulen.

De beslissingen van de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom worden ingeschreven in een speciaal register dat ondertekend wordt door de voorzitter. Uittreksels ervan worden getekend door de voorzitter en de syndicus.

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

#### -- De commissaris van de rekeningen:

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

### **SPECIALE VOORZIENINGEN EN DIENSTEN.**

#### Artikel 2.7.01. Centrale verwarming.

§1. De appartementen en de commerciële kavels die bij de verkoop door de promotor van het onroerend complex aangesloten zijn op de centrale verwarming zullen er verplichtend gebruik dienen van te maken. Het is ten strengste verboden bijkomende verwarmingsapparaten van welke aard bij te plaatsen of te gebruiken.

De verbruikskosten zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden ieder volgens de stand van de individuele calorimeter waarop zijn appartement betrekking heeft.

Herstellingen en vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie vallen ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

#### Artikel 2.7.02. Warm water en elektriciteit.

Voor wat de distributie van warm water en verbruik van elektriciteit betreft, gelden dezelfde regels als deze voor de centrale verwarming.

#### Artikel 2.7.03. Huisbewaarder.

Indien de noodzaak zich opdringt een huisbewaarder aan te stellen zal de algemene vergadering der mede-eigenaars hierover beslissen en de vergoeding vaststellen.

Voor zover een huisbewaarder aangeworven wordt, geschiedt de aanstelling en het ontslag ervan dóór de syndicus, na beslissing hiertoe door de algemene vergadering. De eventuele vergoedingen, verzekering en sociale lasten vallen ten laste van al de mede-eigenaars van het onroerend complex zoals voorzien in artikel 2.1.01.

De huisbewaarder ontvangt slechts bevelen van de syndicus.

#### Artikel 2.7.04. Televisie- en radio.

Zowel in geval een gemeenschappelijke antenne voor radio- en televisieontvangst voorzien is, als voor het geval aangesloten wordt op centraal radio- en televisiedistributienet, zullen de mede-eigenaars verplicht zijn hiervan gebruik te maken. Privaat installaties zijn verboden.

De kosten ervan worden onder alle mede-eigenaars van het onroerend complex verdeeld in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

#### Artikel 2.7.05. Onderhoudsdienst.

De algemene vergadering der mede-eigenaars kan beslissen tot de aanwerving van een kuisvrouw of onderhoudsdienst voor het reinigen van de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend complex. Zij beslist over haar vergoeding.

De syndicus gelast zich met de aanwerving, het eventueel ontslag en het toezicht ervan.

Alle onkosten in dit verband zoals vergoeding, verzekering en sociale lasten worden door alle mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

De onderhoudsdienst ontvangt slechts bevelen van de syndicus.

### **RECHTSVORDERINGEN**

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8. De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Afwijking hierop is voorzien onder §5 van onderhavig artikel.

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 1.1.05. Domicilie.

Tenzij een eigenaar domicilie in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft gekozen, en dit aan da syndicus heeft betekend, worden de eigenaars geacht domicilie te hebben gekozen in hun kavel.

## **HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

(uitgave 1993)

### 1. ALGEMEEN

1.1 Bijgaand 'huishoudelijk reglement' vervangt het voorgaande en wordt van kracht vanaf de goedkeuring door de Statutaire Algemene Vergadering van ~~AEV~~ VME Winkelcentrum 1993 waar het als agendapunt werd ingeschreven.

Het werd opgemaakt met de bedoeling aan iedere bewoner van het gebouw, hetzij eigenaar of huurder, de richtlijnen te verschaffen die onmisbaar zijn voor een harmonieus, sociaal samenleven.

Ruime aandacht werd besteed aan de begrippen 'veiligheid en preventieve kostenbeheersing'.

Hierin werd een soepele verhouding tussen de individuele en gemeenschappelijke belangen nagestreefd.

1.2 Het reglement wordt opgesteld in naleving van de 'Basisakte' (art. 4) en behoort tot het Algemeen Reglement van mede-eigendom (art. 1.1.03.§ 2).

1.3 De 'Basisakte' en het 'Huishoudelijk Reglement' vormen één geheel en kunnen als dusdanig niet gescheiden worden. Enkel een integrale samenwerking van alle bewoners kan eenieder zijn veiligheid en privacy vrijwaren, en de bewoning een blijvende standing geven.

1.4 De 'Algemene Vergadering' geeft volstrekte volmacht aan de beheerder/syndicus, om de 'Basisakte' het 'Huishoudelijk Reglement', en de beslissingen genomen in de schoot van de Algemene Vergadering, waarvan de tekst werd ingeschreven in het notulenboek, strikt te doen naleven, volgens de bepalingen in de Basisakte (art. 1.1.04).

1.5 Elke bewoner wordt verondersteld de basisakte, het huishoudelijk reglement en de beslissingen genomen in de Algemene Vergadering te kennen en na te leven. Huurders worden 'voor zaken die hen speciaal aanbelangen' op de hoogte gebracht door de syndicus via een rondschrijven. Eigenaars moeten hun huurders in kennis stellen van de basisakte en het huishoudelijk reglement.

1.6 Het 'Huishoudelijk Reglement' kan steeds gewijzigd worden zoals bepaald in de Basisakte (~~Art. 1.1.03 §2 en~~ art. 2.6.07).

1.7 De gemeenschap der eigenaars kan een eigenaar dwingen zijn huurder op te zeggen, die de basisakte, dit reglement en de beslissingen genomen in de Algemene Vergadering niet naleeft ; dit zal aanzien worden als kontrakbreuk vanwege de huurder (art. 2.2.06 § 3).

1.8 De eigenaars die hun eigendom (hetzij winkel, appartement, autostandplaats of kelder) verhuren, zijn gehouden hun huurders in het bezit te stellen van het 'Huishoudelijk Reglement', dit is ook van tel voor zij die hun autostandplaats aan derden voor de nacht verhuren (art. 1.1.03). Huurders die het wensen kunnen een Basisakte verkrijgen van hun eigenaar.

1.9 Eigenaars die hun eigendom verhuren zullen via hun huurcontract verwijzen naar de 'Basisakte' het 'Huishoudelijk Reglement' en naar de beslissingen genomen in de Algemene Vergadering (waar het bewoning of uitbating betreft).

Zij die hun eigendom verhuren met agentschap of gevolmachtigden zullen aan hen deze verplichting overmaken. Indien er niet verwezen wordt in het huurcontract en bij geschil kan de eigenaar/verhuurder verantwoordelijk gesteld worden. (~~art. 1.1.03 §2~~)

1.10 Voor verhuring zullen alleen wettelijke huurcontracten gebruik worden; de eigenaars of gevolmachtigden hebben de plicht een afschrift van het huurcontract aan de syndicus te bezorgen. (art. 2.2.03).

Wanneer een huurder het gehuurde pand betreft of verlaat zal dit tijdig aan de syndicus gemeld worden.

1.11 Elke overtreding of klacht moet schriftelijk aan de syndicus overgemaakt worden. Op de beneden hall aan blok nr. 164 is de brievenbus (wit) van de syndicus, waar men zijn 'suggesties' 'voorstellen' of andere mededelingen kwijt kan. ~~De syndicus is 24/24 uur bereikbaar hetzij op Tel.: 050/31.86.86 en Fax. :050/31.87.50., en antwoordapparaat.~~

## 2. GEBOUW

2.1 Het is verboden aan de buitenzijde van het gebouw antennes of andere toestellen en/of inrichtingen te plaatsen (ook reclameborden) (art. 2.2.07).

2.2 Het is verboden het uitzicht van het gebouw te veranderen, en dit in de breedste zin. Afwijkingen kunnen in overweging genomen worden door de ~~syndicus, raad van bestuur of~~ Algemene Vergadering. Alleen schriftelijke aanvragen zullen behandeld worden (vb. voor zonneblinden, voorzetroitluiken, ...).

De Algemene vergadering bij monde van de syndicus kan eigenaars verplichten sommige zaken, alhoewel privaat, als deel uitmakend van de gemene delen te laten verwijderen die storend zijn voor het gebouw.

2.3 Het is verboden het dak te betreden, tenzij mits schriftelijke toelating door de syndicus.

2.4 Het is verboden zich toegang te verschaffen tot de liftmachinekamer, de centrale verwarming en de meters.

2.5 Alle hall's, binnenkoer, gangen en trappen mogen enkel als doorgang gebruikt worden; het is er verboden fietsen, bromfietsen of kinderwagens achter te laten.

2.6 Het is verboden berichten, aanplakbrieven of reclame in de trapzalen uit te hangen zonder toelating van de syndicus.

2.7 Geen reclame of andere papieren zullen in de hall's op de brievenbussen achtergelaten worden (ook niet op de brievenbussen van de winkeliers).

2.8 Op te terrassen zal men geen storende voorwerpen mogen hangen of plaatsen.

De bewoners mogen op de terrassen niets plaatsen dat geuren verspreidt of andere bewoners op een of andere wijze zou hinderen.

2.9 Zij die over een terras beschikken zullen steeds de afwateringskanalen vrijhouden. Waterschade te wijten aan verstoppingen ten gevolge van nalatigheid, zal ten laste gelegd worden van de overtreder. Betreft het een huurpand zullen de kosten aangeboden worden aan de eigenaar die kan verhalen op huurder.

2.10 De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om bij het wassen van vensters of het kuisen van terrassen de gevels en vensters van andere bewoners niet te bekladden of te beschadigen

2.11 Men zal er over waken om op de binnenkoer, of andere gemene delen, van het Winkelcentrum niet te laten fietsen, rolschaatsen of andere gevaarlijke sporten te laten beoefenen, ook in de garage is het verboden te rolschaatsen of rodeo te rijden.

2.12 Winkeliers en bewoners zullen hun zonnestoor oprollen bij stormweer om zo het losslaan te vrijwaren. Zij zullen ook instaan voor het regelmatig onderhoud en herstellen waar nodig, onderhouds- en herstellingskosten zijn ten laste van de betrokken eigenaar.

### 3. LIFT-VERHUIZINGEN

3.1 Bij verhuis zal de syndicus steeds vooraf verwittigd worden. Eén bedrag van 25,00 EUR wordt aangerekend als waarborg bij inhuizing of uithuizing van de bewoners. Indien er wordt beschadigd aan de algemene delen zal dit bedrag als voorschot behouden worden op een afrekening van de te herstellen schade.

Bij geen veroorzaakte schade zal de waarborg terugbetaald worden (bedrag kan door de Algemene vergadering aangepast worden)

3.2 Het is niet toegelaten zware of hinderlijke voorwerpen in de lift te vervoeren.

3.3 Het is verboden onderdelen van de lift te demonteren.

3.4 Eventuele beschadigingen of bevuilingen in de lift of trappenhuis ten gevolge van verhuizingen, of te wijten aan andere oorzaken, zullen geldelijk ten laste gelegd worden van diegene die verhuist (huurder via eigenaar) of die beschadigd of bevuiling heeft veroorzaakt.

3.5 Het is verboden de lift op enerlei wijze te bevuilen. De asbakjes in de liften dienen uitsluitend tot het doven van sigaar of sigaret.

3.6 Het is verboden om in de liftput neder te dalen zonder het bijzijn ~~van syndicus of~~ van de Firma die in het nazicht van de liften verzorgt.

### 4. ONDERGRONDSE PARKING

4.1 Het is niet toegelaten zijn voertuig of gelijk welk ander rijmiddel te plaatsen op de algemene delen. De toegangen tot de omliggende autostandplaatsen, garageboxen en fietsrekken, moeten ten alle tijde vrijgehouden worden.

Eventuele noodzaak tot afslepen is op kosten van de overtreder.

4.2 De ondergrondse parking is enkel bedoeld als staanplaats voor auto's en rijwielen.

Alleen eigenaars of huurders die een staanplaats hebben mogen er gebruik van maken; zij die geen staanplaats hebben mogen hun auto niet in de garage achterlaten.

De bewoners van appartementen en/of uitbaters van winkels dienen hun fietsen of brommers op de daartoe speciaal voorziene plaatsen te plaatsen, in de fietsrekken of muurhaken.

4.3 Auto's die olie verliezen en die de garage bevuilen horen niet thuis in de garage, de syndicus kan die eigenaars (of huurders via hun eigenaar) verplichten hun auto te verwijderen. Eventuele kosten voor schoonmaak worden aangerekend aan vervuiler.

4.4 Brandstoffen of voden mogen niet achtergelaten worden in de garage.

Roken is er niet toegelaten evenals het wassen van auto's of gebruik te maken van de brandslangen.

4.5 Buitenstaanders (niet huurders of eigenaars) horen niet thuis in de garage evenals hun auto's, fietsen, bromfietsen, enz.

De NIET-bewoners die een autostandplaats huren, mogen deze ENKEL gebruiken voor het stallen van hun auto. Het is hen verboden motorrijwielen, brommers, fietsen of welkdanige voorwerpen en materialen te plaatsen of achter te laten in de ondergrondse garage.

4.6 Het gestationeerde voertuig zal zich steeds binnen de eigen omliggende autostandplaats bevinden.

Men zal het voertuig zodanig plaatsen dat de uitlaat, noch de muren, noch de nevenstaande voertuigen kan bevuilen, noch op enerlei wijze kan hinderen.

4.7 Bij het in- en uitrijden mag men zijn voertuig niet verplaatsen op de private delen.

4.8 Bij ROOD knipperlicht, is het in- en uitrijden van de parking NIET toegelaten, en dit niet alleen voor motorvoertuigen, maar ook voor alle andere verplaatsmiddelen, ook voetgangers dienen te wachten.

Het rood licht is er alleen voor de veiligheid bij het in en uitrijden, GEEN licht betekend hier geen voorrang maar een teken dat de garagepoort volledig is geopend. De garage in en uit rijden doet men op eigen verantwoordelijkheid, ~~AEV~~ VME Winkelcentrum kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor mogelijke ongevallen.

Er wordt wel aangedrongen om binnenrijdende voertuigen voorrang te verlenen gezien de verkeersdrukke die er is in de J. Delaplacestraat en het wachten hier soms problemen met zich meebrengt.

4.9 Het is ten zeerste aangeraden bij het binnen- en buitenrijden zijn lichten te doen branden, zo wordt men beter gezien.

4.10 De garagepoort is zo geregeld dat deze na een vooraf bepaalde tijd automatisch dichtgaat.

4.11 Om een algemene veiligheid te waarborgen is het aangeraden zijn afstandsbediening of sleutel van de garagepoort NIET in zijn gestationeerd voertuig te laten liggen.

Bij diefstal van de afstandsbediening of sleutel, uit de auto in de garage, is de schadelijder verantwoordelijk, deze kan voor de opgelopen schade aan AEV Winkelcentrum verantwoordelijk gesteld worden.

4.12 De gebruikers van de deuren naar de trappenhuizen zullen steeds controleren bij het in- en uitgaan dat de deuren wel degelijk in slot vallen.

## 5. HUISVUIL

5.1 Enkel de vuilbakken en vuilzakken toegestaan door stad Brugge mogen gebruikt worden.

5.2 Karton dient platgedrukt en samengebonden te worden, losse of open verpakkingen zijn verboden (reukhinder).

5.3 Het is verboden het huisvuil op NIET-ophaaldagen buiten te plaatsen.

5.4 Huisvuil wordt op de daartoe voorziene dagen buitengeplaatst op de daartoe speciaal voorziene plaats (parking kant Cafeteria) , sluikestorters of zij die het reglement van stad Brugge niet volgen kunnen beboet worden.

5.5 Bewoners die hun huisvuil achterlaten op algemene delen (gangen, kelders, traphuizen) zullen voor het verwijderen verantwoordelijk gesteld worden en de kosten moeten dragen.

5.6 Het is niet toegestaan om zijn keukenafval, brood, gewoon of speciaal afval te werpen op het plat dak, en dit om alle verstoppingen te voorkomen.

5.7 Stockeren van alle mogelijk afval in de kelder is verboden.

5.8 Het is verboden iets uit het raam te werpen, of op de binnenkoer of in de aanplantingen.

5.9 Na ophaling van het huisvuil zal men zorgen voor een vlugge binnenhaling van zijn vuilbak.

## 6. ONDERHOUD

6.1 Iedere bewoner heeft de morele plicht, en dit in het belang van het geheel, het uiterlijk van zijn kavel met inbegrip van autostaanplaats steeds te verzorgen.

Een bewoner die voortdurend in gebreke blijft, zal ter verantwoording geroepen worden. (basisakte art. 2.2.03)

6.2 Het onderhoudspersoneel of uitvoerende firma kan enkel instructies bekomen van de syndicus.

6.3 Iedereen die de gemeenschappelijke delen op een of andere manier extra bevuilt, zoals na verhuizingen, ongesteldheid, het breken van flessen, dient zelf deze gemeenschappelijke delen terug schoon te maken.

## 7. RUST

7.1 Elke bewoner is ten alle tijde gehouden de rust van zijn medebewoner te eerbiedigen, en in het bijzonder tussen 22 en 08.00 uur. (basisakte art. 2.2.08)

7.2 Alle elektrische apparaten dienen onstoord te zijn. (basisakte art. 2.2.08)

7.3 De wijze van bewonen of uitoefenen van een beroep mag onder geen beding de goede bewoning van het gebouw storen.

7.4 Het houden van huisdieren is slechts toegelaten voor zover ze op generlei wijze hinder meebrengen voor de andere bewoners. (basisakte art. 2.2.04 B.b).

## 8. HERSTELLINGEN

8.1 Bij heirkracht is de syndicus of zijn aangestelde gemachtigd om bij afwezigheid van de betrokken bewoner, het erf te betreden voor uitvoering van dringende controles of herstellingen.

Bij langdurige afwezigheid zal de bewoner de syndicus verwittigen, en hem de naam mededelen van diegene in het bezit van de sleutel.

Het is steeds raadzaam een sleutel in een gesloten en verzegelde omslag te overhandigen aan de syndicus.

8.2 Dringende beschadigingen of defecten die zich voordoen in de algemene delen, dienen zo snel mogelijk gemeld te worden aan de syndicus.

8.3 Bij uitzonderlijke hoogdringendheid en wanneer de syndicus of zijn aangestelden niet bereikbaar zijn, mag men op eigen initiatief een herstelling laten uitvoeren, dit gebeurt op eigen verantwoordelijkheid.

Zo de herstelling niet werd uitgevoerd in een gemeenschappelijk deel of niet aan de gemeenschap kan worden toegewezen, zal de factuur ten laste vallen van de opdrachtgever. Facturen worden altijd opgemaakt op naam opdrachtgever welke dan kan voorgelegd worden aan syndicus.

Bij twijfel of betwisting zal de Algemene Vergadering beslissen.

8.4 Men is verplicht alle maatregelen te treffen tot het voorkomen van defecten of beschadigingen. (art. 0.2.09)

## 9. VERZEKERINGEN

9.1 Iedere eigenaar is voor zijn eigendom verzekerd in de gehele polis van het gebouw, het betreft hier: brand-,water-,stormen elektriciteitschade.

Bij sommige schadegevallen in een pand, en bij uitkering door de verzekering zal de vrijstelling gedragen worden door veroorzaker van het schadegeval, bvb. bij waterschade afkomstig van een niet onderhouden terras zal de vrijstelling gedragen worden door veroorzaker.

Betreft het een verhuurd pand zal de vrijstelling aangerekend worden aan de eigenaar die dan kan verhalen op zijn huurder.

9.2 De eigenaar zal zijn huurder via het huurcontract verplichten te zorgen voor een degelijke verzekering van zijn huurrisico's, que zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de directe burens en het geheel van het wooncomplex. (basisakte art.2.2.06 §3)

## 10. OPEN PARKING

10.1 De open parking aan voor en zijkant van het Winkelcentrum is bij voorkeur voorbehouden aan cliënteel van de winkels.

## 11. KELDERS

11.1 Het is verboden zaken in zijn privaat kelder te plaatsen die elektrisch aangedreven zijn, bvb. Diepvries, ..., daar deze voorzien zijn van gemeenschap/elektriciteit (enkele uitzonderingen bvb. winkeliers met rechtstreekse toegang via het winkelpand naar hun

kelder, deze kelder maakt dan ook deel uit van hun activiteit en is voorzien van eigen aansluiting elektriciteit).

11.2 Het is verboden werkzaamheden uit te voeren in zijn kelder daar deze voorzien zijn van gemeenschap/elektriciteit (enkele uitzonderingen)

Bij noodzaak mits toelating syndicus.

## 12. BRANDSTOFFEN

12.1 Het appartementsgebouw wordt verwarmd met aardgas. Andere brandstoffen mogen niet in het gebouw worden binnengebracht.

12.2 Evenmin mogen in het complex ontvlambare, slecht riekende of gevaarlijke stoffen worden binnengebracht.

12.3 In de garage mag geen benzine of gasoil worden opgeslagen. Enkel de brandstof aanwezig in de benzinstofstank van de geparkeerde wagen mag er zich bevinden.

## 13. SLEUTELS

13.1 Sleutels van garage, inkomdeuren trapzalen... kan men bekomen bij de syndicus. Sommige sleutels zijn niet bij te maken zonder attest syndicus.

Voor het bijmaken van sleutels zullen alleen harde metalen gevraagd worden, zachte metalen zijn slecht voor de sloten.

## 14. SANCTIES

14.1 De syndicus, in overleg en akkoord met bestuursraad, kan sancties opleggen aan de bewoners die inbreuk plegen tegen dit 'Huishoudelijk Reglement'

Bij herhaling van zware inbreuken kan de uitzetting uit het gebouw geëist worden.