

BASISAKTE

RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "CHANTAL EN VALERIE" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 12 oktober 1994, verleden voor notaris Philippe KLUYSKENS, met standplaats te Sint-Amandsberg

meer bepaald in het zakelijk statuut, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 12 oktober 1994, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De verrichte aanpassingen worden in het VET weergegeven.

Het jaar **NEGENTIENHONDERD VIERENNEGENTIG.**

Op twaalf oktober

Voor Ons, Meester PHILIPPE KLUYSKENS, notaris te Gent, standplaats **Sint-Amandsberg.**

Zijn verschenen:

De Heer Patrick Emile Marie VERWEEN, handelaar, geboren te Gent op tien april negentienhonderd drieënvijftig, en zijn echtgenote Mevrouw Martine DE WINTER, zonder beroep, geboren te Wilrijk op eenendertig mei negentienhonderd vijfenvijftig, samenwonende te Lochristi, Ommegangstraat, 108. Gehuwd onder het beheer van het wettelijk stelsel bij gebrek aan voorafgaandelijk huwelijkscontract, ongewijzigd tot op heden.

Welke comparanten voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, Ons, Notaris, hebben uiteengezet wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

De comparanten verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENT deelgemeente SINT-AMANDSBERG.

Een perceel bouwgrond met alle reeds opgerichte en nog op te richten gebouwen, staande en gelegen te GENT, deelgemeente SINT-AMANDSBERG, aan de ANTWERPSESTEENWEG, gekadastraerd volgens kadaster onder Gent achttiende afdeling, Sint-Amandsberg eerste afdeling, sectie A, deel van nummers 352/H en 352/G, met een oppervlakte volgens meting van vierkante meter (m²).

Oorsprong van eigendom:

Voormeld goed behoort toe aan de echtgenoten Patrick Verween-Martine De Winter als volgt:

- deels ingevolge aankoop jegens Mevrouw Nadine Poelman, zonder beroep, weduwe van de Heer Jean Marie Van Nees, te Sint Amandsberg, zoals blijkt uit de akte verleden voor Notaris Jan Gheeraert te Gent, Drongen op veertien oktober negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Gent op eenendertig oktober daarna, boek 3954 nummer 23.

Voormelde Mevrouw Poelman was er eigenares van, deels om het te verkregen uit de nalatenschap van haar ouders, de echtgenoten Renatus Poelman-Malvina Waldack, beiden overleden te Gent, op respectievelijk één december negentienhonderd tweeënzeventig, en dertien november negentienhonderd eenenzeventig, en, deels om het aangekocht te hebben jegens de Belgische Staat zoals blijkt uit de akte verleden voor de Heer Commissaris van het Aankoopcomité van Gent op achttien december negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor van Gent op vier februari negentienhonderd zesentachtig, boek 2688 nummer 16.

De echtgenoten Renatus Poelman-Malvina Waldack waren reeds eigenaars van hun deel sedert meer dan dertig jaren te rekenen vanaf heden.

- deels om te hebben aangekocht jegens de Heer Irene Jozef Marie Mertens, jurist, en zijn echtgenote Mevrouw Vera Helena Andrea Ryon, te Baileys Muckleneuk (Zuid Afrika), zoals blijkt uit de akte verleden voor Notaris Gheeraert voornoemd op één juli negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Gent op twaalf juli daarna, boek 3891 nummer 23.

De echtgenoten Mertens-Ryon waren er zelf eigenaars van om te hebben gekocht jegens het Wegenfonds zoals blijkt uit de akte verleden voor de Heer Commissaris van het Aankoopcomité te Gent op drie mei negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor van Gent op tweeëntwintigste mei daarna boek 3398 nummer 8.

BEDINGEN AANGAANDE DE STEDEBOUW

Aangezien er slechts een deel van voormelde percelen onder het regime van de mede-eigendom wordt geplaatst werd de opsplitsing per aangetekend schrijven gemeld aan de Administratie van Stedebouw en aan de Stad Gent.

II. OPRICHTING VAN DE RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE.

De comparanten hebben zich voorgenomen op voor beschreven grond een appartementsgebouw op te richten, dat hierna uitvoerig zal beschreven worden en de benaming zal dragen:

RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE

en zal een kelderverdieping, een gelijkvloers en VIER verdiepingen vormen.

III. BOUWPLAN

Te dien einde werd de uitvoering van het bouwplan toevertrouwd aan de Heer Lucien Matthijs, te Lochristi, Dorp-Oost, 4.

Dit bouwplan omvat twee bladen dat aanduidt:

1. een doorsnede in de hoogte, een funderingsplan, een vooraangevel en een achtergevel,
2. een plan van het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping, het derde verdieping en de vierde verdieping.

Deze bouwplannen werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent in zitting van zeventwintig januari negentienhonderd drieënnegentig, onder de referentie 93/60017 waarvan een kopij hier aangehecht zal blijven.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de kopijen conform zijn aan de originelen.

BASISAKTE

Met het oog op de horizontale verdeling van het onroerend goed "RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE" hebben de comparanten besloten het te stellen onder het regime van de mede-eigendom en het te voorzien van een onroerend statuut.

Zij heeft ons verzocht authentieke akte te verlijden van hun wil om het onroerend goed "RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE", waarvan sprake, te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, vormend artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, **gewijzigd in artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.**

Derhalve verklaren de comparanten voormeld appartementsgebouw in te delen in een kelder, een werkplaats, twee winkelruimtes, berging en werkplaats, drie duplexappartementen en acht appartementen, zoals hierna beschreven.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten:

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen toebehoren aan iedere eigenaar;
- b) de gemene delen die de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel van de mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN en één onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal TIENDUIZENDSTEN dat elke mede-eigenaar bezit, bepaalt de bijdrage in de algemene gemeenschappelijke lasten van de "Residentie CHANTAL EN VALERIE", onder voorbehoud van de bijzondere regelingen hierna en van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en van de grond, onder voorbehoud van hetgeen hierna volgt.

Deze TIENDUIZENDSTEN zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbedeling van deze TIENDUIZENDSTEN is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal TIENDUIZENDSTEN en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er één onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aan gehecht zijn.

Aan elk appartement en elk duplexappartement zal naast de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen een berging worden toegekend op het gelijkvloers. De koppeling van een privatieve berging zal gebeuren bij de eerste verkoop en zal niet kunnen gewijzigd worden achteraf.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Teneinde de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de verschijners naar het reglement van mede-eigendom, dat hier gezien en gelezen, aan tegenwoordige akte zal gehecht blijven en waarvan de bedingen toepasselijk zijn op onderhavige akte, voor zover er door deze akte of andere bijlagen niet wordt van afgeweken. Alle eigenaars van een privaat element van de "Residentie CHANTAL EN VALERIE" zullen dit reglement moeten naleven dat zal gelden zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan, alsmede voor hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, die ondeelbaar zullen verbonden zijn, dit alles in zover onderhavige akte of andere bijlagen er niet van afwijken.

Dit reglement omvat:

1. Het statuut van het onroerend goed, waarbij geregeld wordt: het onderhoud, de bewaring, de verdeeldheid, het in stand houden en gebeurlijk het omvormen en het heropbouwen van het onroerend goed.

Tenzij er door onderhavige akte of haar andere bijlagen van afgeweken wordt, worden alle beschikkingen en erfdienstbaarheden, die uit het algemeen reglement kunnen voortvloeien, opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn slechts voor wijziging vatbaar in de daarin gestelde voorwaarden.

Dit statuut zal overigens aan iedereen tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor te Gent.

2. Het reglement van orde betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het onroerend goed.

Dit reglement van orde kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals daarin bepaald.

De comparante heeft ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om gehecht te worden aan onderhavige akte, na "ne varietur" getekend te zijn door de comparante en door ondergetekende notaris:

1. Bijlage één: voormeld reglement van mede-eigendom.

2. Bijlage twee: de voormelde bouwplannen.

De comparanten verklaren dat dit bouwplan gelijkvormig is aan dit, neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent, en aan de Dienst van Stedebouw, tot het bekomen van de bouwvergunning.

Voormelde bijlagen, samen met de beschikkingen van huidige akte, vormen de basisakte van de "RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE". Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij zullen dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband. Deze bijlagen zullen geregistreerd worden samen met deze akte, met dewelke zij voortaan één geheel vormen.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

De "RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE" wordt gevormd uit een appartementsgebouw met twee ingangen aan de Antwerpsesteenweg en omvat:

- een kelderverdieping;
- een gelijkvloers;
- vier opgaande verdiepingen.

Op het alhier aangehechte bouwplan is deze samenstelling als volgt afgebeeld:

OMSCHRIJVING MET AANTAL GEMENE DELEN.

I. KELDERVERDIEPING.

a. Gemene delen:

- de funderingen, de buiten- en tussenmuren en de verzamelputten, de leidingkokers en de leidingen en de grond.

b. Privatieve delen:

- een privatieve kelder, genaamd "**KELDER**".

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke kelder met de deur en de trap naar de gemeenschappelijke inkom,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

HONDERD VIERENTWINTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

II. GELIJKVLOERS.

a. Gemene delen:

- links van het gebouw: de inkom met inkomdeuren, de deur naar de doorrit, de brievenbussen, de parlofoon en bellen, de videofoon, de trapgang met de trap, de lift en de liftkoker, de doorgang naar de bergingen,

- rechts van het gebouw: de inkom met inkomdeuren, de brievenbussen, de parlofoon en bellen, de videofoon, de trapgang met de trap, de lift en de liftkoker, de doorgang naar de bergingen, de doorgang naar het achterliggend perceel grond.

- in het algemeen de (scheidings)muren en wanden.

b. Privatieve delen:

b.1) De privatieve **BERGINGEN** die telkens zullen verbonden worden aan een appartement, omvattende:

- in de linkerinkomhall: de bergingen genummerd en genaamd B/1, B/2, B/3, B/4, B/5 en B/6,

- in de rechterinkomhall: de bergingen genummerd en genaamd B/7, B/8, B/9, B/10 en B/11,

waar geen afzonderlijke delen worden gekoppeld, en,

- de **GROTE BERGING** links in de inkom genaamd B/12, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de grote berging op het gelijkvloers

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ZEVENENZEVENTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

b.2) de **DOORRIT** vanaf de straat naar de achterste parkeerplaats onder het gebouw:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke doorgang vanop de straat naar het achterliggend perceel grond,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

TWEEHONDERD ZESENTWINTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

b.3) de **WERKRUIJTE** achteraan het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de garage, de werkplaats en de grote berging,

b) in in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

TWEEHONDERD VIERENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

b.4) de **WINKELRUIJTE op het GELIJKVLOERS** (midden in het gebouw) genaamd en genummerd "**W-1**" ingedeeld in:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke winkel met twee deuren naar de straat, twee deuren naar achteren, een sas met WC, een keuken, een magazijn, een tweede sas met bureel en WC,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

DUIZEND VIERHONDERD EENENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

b.5) de **WINKELRUIJTE op het GELIJKVLOERS** (rechts van het gebouw gezien vanop de straat), genaamd "**W/2**":

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke winkel met de deur naar de straat via de inkom, een keuken met WC, de winkelruimte, een deur naar het achterliggend perceel,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ZESHONDERD/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

OPMERKING

De verschijners behouden zich het recht voor, doch enkel wat betreft de hierboven beschreven winkel op het gelijkvloers genaamd "W-1" al dan niet op te splitsen in twee kleinere entiteiten. De kwotiteiten zullen alsdan worden gewijzigd door de herberekening te doen in functie van de nuttige oppervlakte waarvan sprake hierboven. De benaming van de alsdan gecreëerde winkel zal overeenkomstig worden aangepast.

De indeling van de commerciële ruimte op het hieraan gehecht bouwplan geldt namelijk als louter voorbeeld.

III. VERDIEPINGEN.

A. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Deze verdiepingen omvatten de volgende gemene delen:

de lift en liftkoker, de liftmachinekamer, de trap en de trapzaal, de ventilatiekoker, de kokers voor al de leidingen en afvoeren, de leidingen en kokers tot aan de privatieven, de (buiten)muren (met uitzondering van de gemene muren), de open ruimtes, de dakconstructie en afvoeren, de zolderruimtes die niet worden toegekend aan een privaatief.

B. PRIVATIEVE DELEN VAN HET WOONGEDEELTE

OP DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPINGEN:

Op de eerste twee verdiepingen zijn er telkens vier appartementen (in totaal acht appartementen), allen van hetzelfde type indeling:

genaamd en genummerd te zien vanaf de straat naar het gebouw toe kijkend: met name:

- het **APPARTEMENT (met de hierna vermelde benaming)**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

een inkom met WC, twee slaapkamers waarvan één met terras, een badkamer, een keuken met berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

EEN HIerna TE BEPALEN AANTAL TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

Deze appartementen worden genaamd en genummerd te zien vanaf de straat naar het gebouw toe kijkend, met name:

* op de eerste verdieping:

- boven de doorrit: het appartement "A/4"

- boven de middelste winkel, naast het appartement "A/4": het appartement "A/6",

- boven de middelste winkel, naast het appartement "A/C: het appartement "A/8",

- boven de winkel rechts, naast het appartement "A/8": het appartement "A/10".

* op de tweede verdieping:

- boven het appartement "A/4": het appartement "A/3",

- boven het appartement "A/6": het appartement "A/5",

- boven het appartement "A/8": het appartement "A/7",

- boven het appartement "A/10": het appartement "A/9".

Elk appartement zal aldus omschreven worden met het type "appartement", de verdieping " op de eerste " of "tweede verdieping", gevolgd met de bovenvermelde omschrijving.

Tabel van de gemeenschappelijke delen van de appartementen op de eerste en tweede verdieping:

- appartement 3: VIJFHONDERD EN ELF/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 4: VIJFHONDERD EN ELF/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 5: VIJFHONDERD VEERTIEN/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 6: VIJFHONDERD VEERTIEN/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 7: VIJFHONDERD ZEVENTIEN/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 8: VIJFHONDERD ZEVENTIEN/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 9: VIJFHONDERD EN ZEVEN/TIENDUIZENDSTEN

- appartement 10: VIJFHONDERD EN ZEVEN/TIENDUIZENDSTEN

OP DE DERDE EN VIERDE VERDIEPING:

Op deze verdiepingen worden drie duplex-appartementen ingericht, met name:

- het **DUPLEX-APPARTEMENT**, genaamd "**DA 1**" op de derde en vierde verdieping, op de linkerkant vanop de straat gezien, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

* op de derde verdieping: een nachthall met WC en trap naar de vierde verdieping, een ruime living, een keuken met berging en terras,

* op de vierde verdieping: een nachthall, een badkamer en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ACHTHONDERD EN VIJFTIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

- het **DUPLEX-APPARTEMENT**, genaamd "**DA GROOT**" op de derde en vierde verdieping, in het midden van het appartementsgebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

*op de derde verdieping: een inkom met berging en WC, een keuken met zithoek, een living met terras kant Antwerpsesteenweg, een wasplaats met terras, een nachthall met WC en trap, een badkamer, een slaapkamer,

*op de vierde verdieping: een nachthall met trap en WC, een badkamer en twee slaapkamers kant Antwerpsesteenweg en een bureel aan de achterkant.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

DUIZEND VIERHONDERD ZESENTACHTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond.

OPMERKING AANGAANDE HET DUPLEX-APPARTEMENT "DA GROOT":

Aan dit duplex-appartement worden thans ten titel van tijdelijk gebruik de volgende privatieven gekoppeld:

* de **berging B/12** op het gelijkvloers,

* de **KELDER** in de kelderverdieping,

* de **WERKRUIJTE** op het gelijkvloers,

* de **DOORRIT** op het gelijkvloers vanop de straat tot aan het achterliggend perceel grond, dit alles zoals dit werd omschreven hiervoren.

- het **DUPLEX-APPARTEMENT**, genaamd "**DA 2**" op de derde en vierde verdieping, op de rechterkant vanop de straat, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

* op de derde verdieping: een hall met WC en trap naar de vierde verdieping, een ruime living, een keuken met berging en terras,

* op de vierde verdieping: een nachthall, een badkamer en twee slaapkamers

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ZEVENHONDERD NEGENENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN in de gemene delen waaronder de grond

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE EIGENDOM.

De comparanten verklaren de verdeling van het onroerend goed te doen in een kelder, winkelruimtes, doorrit, werkplaats, appartementen en duplex-appartement die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk der elementen omvat:

a. Een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.

b. Een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de grond die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid,

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op handelseigendom of appartementen, bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeen zijn aan deze verscheidene goederen.

De privatieve elementen en de gemeenschappelijke gedeelten hiervoor beschreven en aangeduid, maken samen het geheel uit van het onroerend goed.

ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 1 - STAAT VAN HET RECHT VAN NATREKKING.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan iedere eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen zijn de kelder, de werkplaats, de grote berging, de winkels, de duplexen, de appartementen, worden hier verder genoemd: "loten".

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van Burgerlijk Wetboek, voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

- 1) het privaat gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.
- 2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op ditzelfde privaat gedeelte betrekking heeft. Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 2 - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - OMSCHRIJVING.

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed werden *supra* nader omschreven. Alhoewel de voormelde gemeenschappelijke delen, waarvan de hiervoor vermelde opsomming aanwijzend en niet beperkend is, onverdeeld aan al de mede-eigenaars van de residentie toebehoren, dienen bepaalde van deze gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars ten titel van een particulier genotsrecht. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke delen.

De mede-eigendom tot wiens uitsluitend gebruik en genot deze gemeenschappelijke delen dienen, zullen de lasten van deze gemeenschappelijke zaken moeten dragen zoals bepaald en uiteengezet in de basisakte onder de rubriek "terrassen".

ARTIKEL 3 - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN - OMSCHRIJVING.

Zijn privaat de delen van het complex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk:

de bestanddelen der privatieve loten zoals bevoering, bedekkingen der muren, de buitenvensters met raamlijst en ruiten, de eventuele luiken, de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren; de bekleding der balkons en terrassen, de deur naar de kelder, de sanitaire installaties, enzovoort en in het algemeen al hetgeen zich bevindt binnen een privaat lot en hetgeen tot uitsluitend gebruik van hun eigenaars dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde loten dient. Deze opsomming is louter indicatief.

Elke privaat element beschikt daarenboven over een brievenbus aan de ingang deur of in de inkom, een parlofoon- en videofoonverbinding en een bel.

Aan elke privaat deel zal verplichtend een berging toebehoren zonder afzonderlijke delen in de gemeenschap.

BIJZONDERE BEDINGEN.

De navolgende bedingen maken een bijvoegsel en/of een wijziging uit aan het reglement van mede-eigendom, zijnde bijlage één waarvan sprake hiervoor.

1. LASTEN EN VOORWAARDEN.

a) de huidige eigenaars, hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden zullen in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen betrekkelijk de actieve en passieve, zichten onzichtbare, durende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die gezegd onroerend goed kunnen bezwaren, behoudens zich te verzetten tegen en voordeel te trekken uit de actieve, indien er bestaan, maar op eigen kosten, risico en gevaar, zonder verhaal tegenover de comparanten bij deze akte en zonder dat onderhavig beding aan om het even wie méér rechten zou kunnen geven dan hij er reeds bezit, hetzij krachtens regelmatige en niet overgeschreven titel, hetzij krachtens de wet. Het enkel feit van het bouwen kan scheppen die een erfdienstbaarheid kan uitmaken indien de privatieve delen behoren aan verschillende eigenaars.

b) de kadastrale aanduidingen in de beschrijving van het onroerend goed zijn slechts gegeven ten titel van eenvoudige inlichting; de huidige eigenaars, hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden zullen deze op eigen risico moeten nazien, zonder er voordeel te kunnen uittrekken.

c) de hogervermelde oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof deze ook één/twintigste, is in het voordeel of het nadeel van de huidige eigenaars, hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, zonder verhaal tegen de comparanten, noch tussenkomst van deze laatste.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN INGEVOLGE DE BESTEMMING VAN DE HUISVADER.

Door het bouwen van de "Residentie CHANTAL EN VALERIE" kan een toestand teweeg gebracht zijn, die van aard is een erfdienstbaarheid te vestigen indien de grond aan verscheidene eigenaars had toebehoord.

Huidige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom tot stand gebracht. Zo zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij het verlijden van de eerste akte onder levenden om niet of onder bezwarende titel tot overdracht of aanwijzing, tot afstand of vestiging van enig onroerend zakelijk recht van een privaat van de Residentie CHANTAL EN VALERIE. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval met:

- de lucht- en zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal naar het ander; - de gemeenzaamheid van regenwater, aflopen, riolen, huishoudwaters, enzovoort;
- de doortocht van de leidingen en buizen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, enzovoort).

3. VERWARMING - NUTSVOORZIENINGEN.

De eigenaars van WOONELEMENTEN en DE HANDELSRUIMTEN dienen bestendig een minimum temperatuur van tien graden in hun eigendom te verzekeren. Voor elke winkel, appartement of duplex is verwarming voorzien door een privaatieve verwarmingsinstallatie op gas.

Voor het ontvangen van televisiebeelden, zullen de bewoners zich moeten aansluiten op de kabeldistributie.

Voor de overige nutsvoorzieningen zullen de bewoners zich verplichtend moeten aansluiten op de door de bouwheer voorziene nutsleidingen.

Ten einde het goed gebruik te kunnen regelen van de nutsvoorzieningen en het onderhoud en herstel ervan mogelijk te maken, worden bij deze de noodzakelijke rechten van toegang en/of doorgang gecreëerd ten laste van de bergingen, winkels en privaatieve woonelementen.

Deze rechten van toegang en doorgang zullen ten allen tijde kunnen uitgeoefend worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw of hun aangestelden in het kader van de goede werking, eventueel het herstel en de vervanging van de nutsvoorzieningen.

De gasinstallatie kan enkel en alleen worden aangewend voor de centrale verwarming.

4. BESTEMMING DER LOKALEN.

a) De winkels zijn bestemd voor commerciële doeleinden met bijkomstig bureel- en opslagruimte. De handelsactiviteiten zullen in geen geval ongezond, gevaarlijk of hinderlijk mogen zijn (zowel wat geuren als lawaai en andere hinderlijke situaties betreft) en geen nachtlawaai mogen veroorzaken. Zij mogen onder geen enkel voorwendsel verluchtingsgaten en/of openingen maken in het dak.

Zolang in winkel 1 een handelszaak wordt uitgebaat van papier, bureelbenodigdheden en/of - machines, zal men in winkel 2 geen gelijkaardige activiteit mogen uitbaten. Eens de voormelde activiteit wordt beëindigd door de uitbating van een andere zaak vervalt dit verbod dat niet kan hernomen worden later.

De koper zal zelf moeten instaan voor alle voorwaarden en gevolgen aangaande eventuele exploitatievoorwaarden en/of vergunningen, zonder enig verhaal op de verschijner.

De appartementen en duplexen zijn bestemd tot privéwoning, met uitsluiting van iedere handelsuitbating. Een vrij beroep of kantoor mag desgevallend worden gevestigd voor zover dit geen abnormale hinder hoegenaamd veroorzaakt voor de andere bewoners, doch met uitzondering van gevaarlijke en hinderlijke activiteiten zoals ondermeer dierenartsen of radiologen.

Deze opsomming is louter indicatief.

b) De privatieve bergingen op het gelijkvloers zullen enkel kunnen en mogen toebehoren aan eigenaars van privatieve elementen van het gebouw en zullen door de verschijners worden vastgelegd bij de verkoop van een privaat element.

De kelder, de doorrit, de werkplaats gevormd door de garage, werkplaats en berging alsook de grote berging op het gelijkvloers genaamd B/12 zullen afzonderlijke privatieven kunnen vormen zoals hierna bepaald.

Deze laatste delen kunnen verhuurd of verkocht worden aan niet-eigenaars van het gebouw of niet-huurders.

- De zogenaamde werkplaats op het gelijkvloers wordt voorlopig in het gebruik gekoppeld aan de middelste winkel. Er worden tevens aan dit geheel delen toegekend zodat dit, afzonderlijk kan worden verkocht. Ingeval van verkoop zal de koper de nodige werken dienen uit te voeren zodat er geen enkele toegang zal zijn vanuit die delen naar de middelste winkel en zal bijgevolg enkel toegang hebben via de garagepoort die uitgeeft op de achterste parkeerplaats die eigendom blijft van de verschijners.

5. DOORRIT EN ACHTERLIGGEND PERCEEL GROND.

a) De verschijners verklaren de ruimte die zal ontstaan via de doorrit vanop de straat naar het achterliggend perceel gekadastriseerd sectie A deel van nummers 352/H en 352/G als een privaat geheel te beschouwen aangezien dit achterliggend perceel grond nog steeds hun privaat blijft.

Zij verbinden er zich toe de vrije doorgang te waarborgen vanop de straat naar het achterliggend perceel grond en de vrije doorgang te geven via de deur van linkse inkomhall naar de doorrit voor eventuele gebruikers. De onderhoudskosten vallen lastens de gebruikers van het achterliggend perceel.

Indien de verschijners of hun rechtsopvolgers een andere doorgang hebben voor het achterliggend perceel grond, behouden zij zich desgevallend het recht voor de doorrit at te sluiten teneinde zelf de doorrit ten privaat titel kunnen gebruiken of te vervreemden.

Alsdan zal de gemeenschap geen gebruik kunnen maken van de deur van de inkomhall naar de doorrit. Deze doorrit zal op kosten van de verschijners of hun rechtsopvolgers worden dichtgemaakt met dezelfde materialen als de huidige.

Het is slechts vanaf het ogenblik dat het afgesloten wordt dat voormelde doorrit zal deelnemen in de gemeenschappelijke kosten.

b) De eigenaars en/of gebruikers van de winkels kunnen de deuren gebruiken die bestaan vanuit de winkels naar het achterliggend perceel grond teneinde via dit achterliggend perceel grond naar de straat toe te gaan, dit ten titel van erfdienstbaarheid. Zij zullen doorgang hebben naar de straat via de voormelde DOORRIT, tenzij deze doorrit zoals hierboven voorzien wordt gewijzigd. Dit gebruik zal enkel als occasionele uitgang en zal geenszins een voortdurend karakter hebben.

Zij zullen er slechts gebruik kunnen van maken als goed huisvader.

Ingeval van gebruik van het achterliggend perceel zal dit geenszins kunnen worden gebruikt als parkeerplaats behoudens andersluidende afspraken met de eigenaar van het perceel achtergrond.

Desgevallend zal een afzonderlijk reglement worden opgemaakt voor het gebruik van het achterliggend perceel.

6. TERRASSEN VAN DE PRIVATIEVEN DER OPGAANDE VERDIEPINGEN

De ruwbouw van de terrassen en hun borstweringen der opgaande verdiepingen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving der privatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

De eigenaars of genothebbers van de appartementen zijn verplicht vrije toegang tot deze terrassen te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom, de syndicus en alle werk- en ambachtslieden die zorgen voor het nazicht en onderhoud.

7. TUSSENKOMST IN DE KOSTEN.

Alle installaties aan het appartementsgebouw en de eraan verbonden onderhouds- en herstellingswerken die kunnen beschouwd worden als gemeenschappelijk aan de privaat elementen zijn gemeen en zullen gedragen en verdeeld worden door de verschillende eigenaars à

rato van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in de statuten of bij beslissing van de algemene vergadering dit lastens één of meerdere privatieve delen zou komen te vallen.

Zo zullen de gemeenschappelijke kosten van de lift, herstellingswerken en schilderwerken, alsook het volledig onderhoud van de gemeenschappelijke inkomhalls alsook van het elektriciteitsverbruik in de halls verdeeld worden enkel tussen de woonelementen à rato van een elfde per woonelement, met dien verstande dat er een opsplitsing zal gebeuren per inkomhall.

Het onderhoud van de gemene delen zal geschieden op initiatief van de syndicus.

8. PUBLICITEIT

Het is de winkels op het gelijkvloers toegelaten, indien een handelsactiviteit wordt gevoerd, discrete publiciteit te voeren die op geen enkele manier de bewoners zou storen of de esthetiek van het gebouw zou schaden. Deze publiciteit mag desgevallend aan de buitenzijde worden aangebracht op voorwaarde niet hoger te komen dan de winkelruimte.

9. VOORBEHOUD VAN RECHTEN.

a. Instellingen van openbaar nut.

De comparanten behouden zich het recht voor, in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas of elektriciteit.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun aankoopakte onherroepelijk volmacht aan de comparante ten einde:

- alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;
- met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking op deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben tevens een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed ten einde de elektriciteitscabine en andere te bereiken.

De kosten van aansluiting op de nutsleidingen vallen lastens de koper van een privaat a rato van hun aandeel in de gemene delen en zijn niet in de verkoopprijs begrepen behoudens andersluidende bepaling.

b. Wijziging der plannen.

De comparanten behouden zich het recht voor om, benevens een algemene afwijking van vijf ten honderd in de uitvoering der bouwplannen, aan de bouwplannen, in akkoord met de architect-ontwerper van de plannen, de nodige wijzigingen aan te brengen om een uitvoering te verzekeren overeenkomstig de regels der kunst en volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

Aldus behouden comparanten zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn:

1. het niet bouwen van een gedeelte of gedeelten van de gebouwen;
2. een privaat te splitsen in verschillende eigendommen, onder meer de winkels. Dit recht is uitsluitend voorbehouden aan comparanten en meer bepaald aangaande de middelste winkel. Een privaat of een gedeelte van een privaat te voegen bij het aanpalend privaat, zowel verticaal als horizontaal om twee of meer privatieven met elkaar te verbinden. In dit geval zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk, afhankelijk van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden, rekening houdend met de wijziging van oppervlakte.
3. het aandeel in de gemene delen, toegekend aan de verschillende privatieven te wijzigen, zonder dat deze wijzigingen betrekking mogen hebben op aandelen, toegekend aan de vervreemde privatieven, tenzij mits toestemming van de betrokken eigenaars. Ten gevolge van deze wijzigingen aan de gemene delen kan de tussenkomst van elk privaat in de gemene kosten veranderen.
4. wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen, welke in de privatieve oppervlakte kunnen ingelijfd worden en aldus onttrokken worden aan het regime van mede-eigendom. Comparanten zullen met dit doel onder meer eveneens alle erfdienstbaarheden in het voordeel van haar privatieve eigendom kunnen vestigen en alle splitsingen of samenvoegingen tot stand kunnen brengen van privatieven en gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Als algemene regel wordt vooropgesteld dat comparanten het recht hebben om alle hun hiervoor beschreven voorbehouden rechten uit te oefenen en de eventueel ermee gepaard gaande werken

uit te voeren, zonder tussenkomst vanwege welke mede-eigenaars ook, en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten om welke reden ook, zelfs wanneer deze rechten en werken betrekking zouden hebben op bij voorbeeld de gemene delen en er wijzigingen aan aanbrengen.

In de mate dat comparanten zich rechten voorbehouden hebben, kunnen zij deze afstaan aan derden van haar keuze tegen de uitsluitend door haar vast te stellen voorwaarden. Hetgeen voorafgaat brengt met zich mee dat alle in dit verband te verlijden aanvullende en/of wijzigende basisakten zullen kunnen getekend worden door comparante alleen, zonder medewerking en ter uitsluiting van welke mede-eigenaars ook.

5. De verschijners houden zich uitdrukkelijk het recht voor om de parkeerplaatsen in de toekomst stedenbouwkundig te binden aan een later op te richten gebouw.

6. In functie van de uitslag van de betonstudie zal de comparante het recht hebben leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, waarvoor de verkrijger in geen geval enig verhaal zal kunnen uitoefenen, zelfs wanneer daardoor de nuttige oppervlakte van zijn privatieven zou verminderen.

7. De verschijners behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om de nodige te stappen te doen teneinde de noodzakelijke collectieve brandverzekeringopolissen af te sluiten voor de nodige eigenaarsrisico's en dit in het algemeen belang van de mede-eigenaars. Bij iedere overdracht moeten de eigenaars de polissen overnemen en verderzetten.

GESCHILLEN.

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars onderling of tussen hen en de syndicus in verband met de huidige basisakte en aanhangsels, hun interpretatie en uitvoering, zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering der mede-eigenaars.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De comparanten behouden zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de eventuele scheidingsmuren en afsluitingen op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparanten mogelijk te maken, in hun uitsluitend voordeel, de vergoedingen te ontvangen die verschuldigd zijn door de bouwers van de aanpalende goederen die zullen of zouden gebruik maken van deze muren en afsluitingen.

De comparanten hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kunnen voor de comparanten, noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen. Indien, om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handelingen te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra zij daartoe aanzocht worden, op straf van schadevergoeding.

VOLMACHT.

De voornoemde verschijners verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. Mevrouw Rolande Vansteenbrugge, notarisclerk, wonende te Gent-Wondelgem, Kweeperstraat, 39.
 2. De heer Serge Nachtergaele, notarisclerk, wonende te Gent, Désiré Van Monckhovenstraat, 69.
 3. Mevrouw Catherine Kovacs, notarisbediende, wonende te Gent, Oostakker,
- elk van deze personen zal afzonderlijk en alleen kunnen optreden.

Wie zij gelast om voor hen en in hun naam aangaande de haar nog toebehorende aandelen in verplichte onverdeeldheid en in mede-eigendom van het hiervoor omschreven perceel grond en de privatieve en gemene delen in het op te richten gebouw "RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE", en voorwerp van onderhavige akte.

1. Te verkopen, in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige personen of persoon die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook, na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

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

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

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

2. Onderhavige basisakte en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de herkomst van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Alle toekenningen en omwisselingen van bergingen en kelders vast te stellen, de privatieven samen te voegen of te splitsen (onder meer de samenvoeging of de splitsing van modules en/of de herschikking, samenvoeging en splitsing van de winkelruimtes) teneinde op authentieke wijze vast te stellen wat hierboven voorzien werd wijziging van plannen.

VOORLOPIGE TOELATINGEN.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is en al de appartementen, duplexappartementen, handelsruimte verkocht, zal de comparante het recht hebben:

- a. steeds gebruik te maken van de grond en de gemeenschappelijke delen om haar materialen en machines te plaatsen.
- b. een paneel voor de tekoopstelling van de lokalen op de voorgevel te plaatsen, waarvan de grootte en de plaats door haar wordt bepaald.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent, ten kantore.

En na voorlezing naamtekende de comparante met ons, notaris.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
BETREFFENDE DE "RESIDENTIE CHANTAL EN VALERIE"
TE GENT, SINT AMANDSBERG, Antwerpsesteenweg,

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1 - BEPALING EN VOORWERP.

Gebruik makend van het vermogen voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1, van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), **gewijzigd in artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf**, hebben de comparanten, eigenaars van de grond en van de op te richten gebouwen, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van **gekwalificeerde meerderheid van de stemmen**, dat tegen derden tegenstelbaar zal zijn door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

ARTIKEL 2 - REGLEMENT VAN ORDE.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan bekendmaking door overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van eigendom of genot, pp een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL 3 - INDELING.

De basisakte van het onroerend goed en het reglement van **mede-eigendom** vormen de statuten.

De beschikkingen van huidig reglement vervolledigen de basisakte waaraan het gehecht wordt.

Alle beschikkingen van huidig reglement die niet in overeenstemming zijn met de basisakte worden geacht als niet geschreven. Zo worden ook als niet geschreven aanzien alle bedingen die handelen over zaken of diensten die materieel in het gebouw niet aanwezig zijn.

Bovendien worden beschouwd als geschreven te zijn in huidig reglement, alle bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden bedongen in de basisakte, alsook alle voorschriften, gebiedend en/of verordend of te verordenen door de bevoegde overheden.

HOOFDSTUK II - RECHTSPERSOONLIJKHEID.

ARTIKEL 4 -

a. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming : "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Chantal en Valerie", gelegen te 9040 Sint-Amansberg, Antwerpsesteenweg 85-109.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0829.329.412.

b. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

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

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

HOOFDSTUK III - RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS.

ARTIKEL 5 -

De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten, noch in beslag genomen worden zonder het privaat element waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op het privaat element bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Ingeval van twijfel zal het vermoeden bestaan dat deze zaken gemeen zijn.

De bouwheer mag nochtans, zolang de residentie niet is afgewerkt, de oppervlakte van de gemene delen wijzigen teneinde privaat kavels te kunnen vergroten of verkleinen.

Elke wijziging aan deze gemene delen in voordeel van een privaat element zullen voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de algemene vergadering en, indien het gebouw niet afgewerkt is aan de uitdrukkelijke toelating van de architect.

ARTIKEL 6 - RECHT OP DE PRIVATIEVE GOEDEREN.

a. Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaat delen binnen de grenzen vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongelegenheden die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige welkdanige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is de eigenaars, ter uitzondering van de comparanten, verboden hun lot in verscheidene loten onder te verdelen die hiervoor geen enkele toelating nodig heeft, met uitzondering van de middelste winkel. De gemene delen van de gesplitste kavel zullen worden herverdeeld in functie van de oppervlakte.

Zolang het gebouw niet is afgewerkt, is het wel toegelaten twee of meer privaat delen van eenzelfde verdieping of aanpalende verdieping te verenigen mits uitdrukkelijke toelating van de architect.

b. Wat de privaat elementen die de gemeenschap aanbelangen, hetzij die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, is het de eigenaars verboden er wijzigingen aan te brengen.

Dit geldt ondermeer voor de ingangdeuren van de privaat loten, de vensters, leuning, balkons, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn, zoals vermeld, en zelfs voor wat betreft het schilderwerk ervan.

ARTIKEL 7 - WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Alle werken aan privaat delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het gebouw, of bij gebreke, aan een, bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de algemene vergadering.

Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privaatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke.

ARTIKEL 8 - VERHURING.

De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De verhuring van delen van loten is verboden.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.

ARTIKEL 9 - GEBRUIK EN BEWONING.

De loten die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens de betrokken eigenaar gelegd worden.

ARTIKEL 10 - VEILIGHEID.

Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

De bewoners moeten hun loten als goede burgers bewonen.

ARTIKEL 11 - VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVAATIEVE LOKALEN.

Met het oog op het toezicht, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privaatieve lokalen.

ARTIKEL 12 - WERKEN VAN ONDERHOUD EN HERSTELLING - NIET ONONTBEERLIJKE VERANDERINGSWERKEN VAN GEMENE DELEN.

a. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van de privaatieve elementen waarvan sprake onder artikel 6 b., gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken mede-eigenaars.

De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privaatieve elementen waarvan sprake onder artikel 6 b., zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de delen van de gevel, het onderhoud der lift enzovoort, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen.

De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de algemene vergadering der mede-eigenaars met **gekwalificeerde** meerderheid van de stemmen.

Zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die als dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.

b. De veranderingswerken aan de gemene delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen met een **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

ARTIKEL 13 - SCHADE DOOR MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT.

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

HOOFDSTUK IV - LASTEN EN INKOMSTEN.

ARTIKEL 14 - OPSOMMING DER LASTEN - VERHOOGING DER LASTEN.

De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

a. in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b. om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

De **syndicus** zal tevens een opsplitsing maken tussen de eigenaarskosten (zware kosten van onderhoud en herstelling alsook kosten verbonden aan het eigendomsrecht) en de gebruikskosten (kleine kosten van onderhoud en verbruikskosten) aangaande de gemeenschappelijke kosten.

ARTIKEL 15 - VERDELING VAN DE LASTEN.

a. Lasten betreffende de onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de basisakte en van de hiernavolgende artikelen, worden de lasten van de algemene onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

b. Lasten betreffende zaken, voorwerp van een particulier gebruiksrecht.

Onder voorbehoud van wat hierna bepaald wordt onder artikel 16, worden de lasten betreffende de zaken voorwerp van een particulier gebruiksrecht gedragen zoals bepaald in de basisakte onder rubriek "terrassen".

ARTIKEL 16 - KOSTEN VAN NIET-VERKOCHTE LOTEN.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde loten nog niet verkocht zouden zijn, dienen de verschijners slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftieng (25) ten honderd van hun normaal aandeel in de onkosten; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies waarvan het aandeel der niet-verkochte loten volledig door de verschijners zullen worden gedragen.

ARTIKEL 17 - BETALING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

a. Ten einde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten.

De syndicus zal de afrekeningen zo opstellen dat elke eigenaar afzonderlijk het BTW-bedrag vermeld krijgt, begrepen in de kosten.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering der mede-eigenaars vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden

binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, ten einde de provisie in de handen van de syndicus te reconstitueren.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich; deze kan alleen door de algemene vergadering der mede-eigenaars gegeven worden.

De provisie te betalen door de bouwheer van het gebouw voor de niet-verkochte loten wordt herleid tot één/ vierde van het bedrag, dat door de algemene vergadering der mede-eigenaars voor dergelijke loten werd vastgesteld.

b. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort ieder koper een maandelijks bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn driemaandelijks afrekening.

ARTIKEL 18 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

Indien een lot onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot dit lot, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

ARTIKEL 19 - OVERDRACHT VAN EEN LOT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs

van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

c. 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.

d. De kosten voor de mededeling van de krachtens a. en b. te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

e. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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

ARTIKEL 20 - GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie, door de syndicus gevraagd, zal na een herinneringsbrief over dwangmaatregelen kunnen beslissen, welke hij uitoefent mits de toestemming van de **algemene vergadering**.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden heeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

ARTIKEL 21 - VERHURING.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen en zij zullen van de syndicus niet kunnen eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

ARTIKEL 22 - GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars die een particulier genotsrecht genieten zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoeld genotsrecht in verhouding van hun aandeel daarin.

De syndicus heeft volmacht om alle gemeenschappelijke inkomsten te ontvangen. Hij geeft er geldige kwijting over.

ARTIKEL 23 - VERZEKERINGSCONTRACTEN.

De verzekeringspolis zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zij omvat ondermeer de risico's van brand, stormschade, glasbreuk, waterschade, de burgerlijke aansprakelijkheid, burgerlijke verantwoordelijkheid voor (gemeenschappelijke) werkongevallen en de burgerlijke verantwoordelijkheid "beheer".

Eenieder heeft recht op een kopij van de polis. Behoudens afwijkende bepalingen van onderhavig reglement, worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de mede-eigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de basisakte.

Wanneer in hoofde van een mede-eigenaar, om gelijk welke reden, supplementaire premies verschuldigd zijn, komen deze voor rekening van de betrokkene, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn lot.

De eigenaars die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend zouden achten, staat het vrij, op eigen kosten en bij dezelfde verzekeraar, aanvullende verzekeringen af te sluiten. Deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen die wegens hun aanvullende verzekering zouden uitgekeerd worden.

ARTIKEL 24 - UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN.

De schadevergoedingen tot vijfhonderd duizend frank mogen worden ontvangen door de syndicus, de schadevergoedingen boven de vijfhonderd duizend frank mogen worden ontvangen door de syndicus met de voorzitter van de **raad van mede-eigendom**, die er geldig kwijting over geven, onverminderd het recht van de algemene vergadering der mede-eigenaars te bepalen bij welke financiële instelling de bedragen dienen gestort te worden.

ARTIKEL 25 - PRIVATE ROERENDE GOEDEREN.

De bewoners van het gebouw dienen op eigen kosten hun inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ondergeschikte risico's.

ARTIKEL 26 - TOTALE OF GEDEELTELIJKE Vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk worden vernield.

Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernieling, welke minimum drie/vierden van het gebouw betreft, de waarde van de grond niet meegerekend. De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering der mede-eigenaars bij **volstrekte** meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, op verzoek van de meest gereede partij.

ARTIKEL 27 - VERPLICHTING TOT HEROPBOUW.

In beginsel zijn de mede-eigenaars steeds tot wederopbouw verplicht, ongeacht de vernielingsgraad van het gebouw.

De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijke plannen. Evenwel kan de algemene vergadering, binnen de vier maanden na de gehele of gedeeltelijke vernieling en beraadslagend overeenkomstig de bepalingen van artikel 36 beslissen af te zien van de wederopbouw. In dat geval wordt het regime van de horizontale eigendom opgeheven en komt een gewone onverdeeldheid tot stand.

Het goed wordt openbaar verkocht overeenkomstig de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en de bekomen prijs samen met de verzekeringsvergoedingen worden onder de mede-eigenaars verdeeld, naar verhouding van hun respectieve rechten.

ARTIKEL 28 - BIJDRAGEN IN DE KOSTEN VAN WEDEROPBOUW.

Alle mede-eigenaars dragen bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van hun rechten in de onverdeeldheid. Er wordt geen rekening gehouden met de particuliere onverdeeldheden.

HOOFDSTUK V - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

A. ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 29 - MACHTEN.

De algemene vergadering der mede-eigenaars beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen worden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

ARTIKEL 30 - STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene statutaire vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden tussen 15 en 28 februari.

De algemene statutaire vergadering beraadslagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de stijging van het reservefonds, de schoonmaakkwesties en dergelijke meer.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Het mandaat van de commissaris van de rekeningen omvat de controle op de facturen, bankuittreksels, de afrekening en de balans.

ARTIKEL 31 - BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De syndicus houdt ook een algemene vergadering telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

ARTIKEL 32 - BIJENROEPING.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6; § 3 B.W. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

ARTIKEL 33 - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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.

b. Bij het begin van de vergadering wordt door de mede-eigenaars de aanwezigheidslijst ondertekend.

c. De algemene vergadering kiest in haar schoot, een voorzitter, die een mede-eigenaar dient te zijn, en desgevallend één of twee bijzitters. De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen.

ARTIKEL 34 - STEMMEN.

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

ARTIKEL 35 - BESLISSINGEN.

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

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

ARTIKEL 36 - GEKWALIFICEERDE MEERDERHEID.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° B.W., bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

ARTIKEL 37 - QUORUM.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

ARTIKEL 38 - MANDATEN.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

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

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

ARTIKEL 39 - NOTULEN EN REGISTER.

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

ARTIKEL 40 - RAADPLEGING VAN DE ARCHIEVEN.

Elke belanghebbende mag het register van de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun nederlegging en in aanwezigheid van de syndicus.

Uittreksels uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

B. DE SYNDICUS.

ARTIKEL 41 - AANSTELLING.

Voor het beheer van het gebouw, wordt door de mede-eigenaars een beroep gedaan op de diensten van een syndicus, mede-eigenaar of niet.

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.

De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; behoudens in de gevallen uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement, is hij derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de privaatieve delen, aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheiden mede-eigenaars noch van hun huurders.

ARTIKEL 42 - BEKENDMAKING.

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.

ARTIKEL 43 - OPDRACHT VAN DE SYNDICUS.

De syndicus wordt gelast met het gewoon beheer van het gebouw.

De syndicus die binnen de perken van zijn opdracht handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en degenen die het niet eens waren met regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 44 - DE VERGOEDING VAN DE SYNDICUS.

De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat doch overeenkomstig de gebruikelijke vergoeding hiervoor aan vastgoedmakelaars of appartementsbeheerders.

ARTIKEL 45 - BEVOEGDHEID VAN DE SYNDICUS.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

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

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

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatsd 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 geplaatsd;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W. , over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de 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. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

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

14° 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;

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

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

ARTIKEL 46 - AANSPRAKELIJKHEID VAN DE SYNDICUS.

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

ARTIKEL 47 - VERHINDERING VAN DE SYNDICUS.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

ARTIKEL 48 - ONTSLAG VAN DE SYNDICUS.

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

B. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

ARTIKEL 49 -

De algemene vergadering kan bijzondere machten toekennen aan een raad van beheer, bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de algemene vergadering.

Benevens zijn bijzondere machten, heeft de raad van beheer als taak, het toezicht over de syndicus, het jaarlijks nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de syndicus van belangrijke kwesties, zoals de opportuniteit van noodzakelijke maar niet dringende werken.

De beheerraad roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden, afwezigheid, ontstentenis of ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van een beheerraad, mogen voormelde machten ook worden uitgeoefend door de voorzitter van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VI - RECHTSVORDERINGEN EN TEGENSTELBAARHEID.

ARTIKEL 50 - RECHTSVORDERINGEN.

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

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

De syndicus 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in c. en d., 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.

f. 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.

g. 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.

h. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., 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.

i. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., 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.

ARTIKEL 51 - TEGENSTELBAARHEID.

a. 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.

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

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

b. 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, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK VII - ONTBINDING EN VEREFFENING.

ARTIKEL 52 - ONTBINDING.

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.

ARTIKEL 53 - VEREFFENING.

a. 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.

b. 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.

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

d. 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.

e. 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 d.

f. De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK VIII - DIVERSE BEPALINGEN.

ARTIKEL 54 - VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE GEMENE DELEN.

Vanaf de ingebruikname van het eerste lot moeten de mede-eigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De voorlopige oplevering van de andere gemene delen zal, naar gelang hun afwerking, op verzoek van de bouwheer geschieden, en binnen de veertien dagen na diens bericht.

De definitieve oplevering van de gemene delen of gedeelten ervan zal gebeuren nadat alle in het proces-verbaal opgesomde voorbehouden hersteld zijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 55 - KOSTEN.

De kosten van huidig reglement alsmede deze van de basisakte zijn ten laste van de kopers.

ARTIKEL 56 - WOONSTKEUZE.

Door elke mede-eigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het gebouw zou hebben betekend.

REGLEMENT VAN ORDE.

ARTIKEL 1 - DRAAGWIJDTE - VERANDERINGEN.

Hierbij wordt een reglement van orde vastgesteld dat verplichtend is voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden, welk reglement slechts zal kunnen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen.

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

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

ARTIKEL 2 - MORALITEIT - RUST.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw moeten bewonen en gebruiken op een deftige en eerbare wijze als "goede huisvader".

Zij moeten erop waken dat de rust niet gestoord zou worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken, die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burens.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt.

Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

ARTIKEL 3 - GEBRUIK VAN DE LIFT.

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen, duplexen en kelder en aan hun bezoekers of diensten.

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

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

ARTIKEL 4 - UITZICHT EN UNIFORMITEIT - AANPLAKBRIEVEN.

De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners van de loten die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de lift en op de kelderdeuren worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald, alsook de plaats waar ze aangebracht worden.

Indien de vensters van de loten afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten mits de kleur beantwoordt aan hetgeen voorafgaat.

Indien aan de vensters van de loten, zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren. Voor externe elementen zal de toestemming van de verschijner noodzakelijk zijn.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de architect van het gebouw.

De kleur van de ramen zal uniform wit moeten zijn.

De bewoners van de loten mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooien of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen. Zijn echter wel toegelaten de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een lot. Het model en de

grootte van deze panelen of aanplakbrieven alsmede de plaats waar deze moeten aangebracht worden zal bepaald worden door de syndicus.

ARTIKEL 5 - DIEREN.

Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder, lawaai, reuken of anderszins ondervinden.

In geval van stoornis zal de algemene vergadering bij **volstrekte** meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot honderd frank kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK DER BERGINGEN MANOEUVREERRUIMTE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De privatieve bergingen op het gelijkvloers en de kelder mogen slechts gebruikt worden als bergplaats van niet storende en ongevaarlijke voorraad of goederen.

De manoeuvreerruimte in de voorrit mag enkel gebruikt worden als op- en afrit naar de parkeerplaats en mag nooit gebruikt worden als parking noch als speel-, was- of stapelplaats van om het even wie of van om het even wat.

Het is ten strengste verboden in de inkomhall of op het achteraan gelegen perceel grond:

- kinderen te laten spelen of zitten;
- met fietsen, moto's, enzovoort, rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluid makende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;
- er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enzovoort) uit te voeren of te laten uitvoeren (idem op terras).

De eigenaars, huurders of anderen, betrokken bij het gebruik van privatieve of gemeenschappelijke delen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen te komen of te verlaten, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

ARTIKEL 7 - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten.

De lift mag niet gebruikt worden voor de verhuis.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen.

Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens enzovoort mogen bergen in de gemene delen; er geen huishoudelijke werken mogen uitvoeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen enzovoort, het uithangen van was aan de voorgevel.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.