

Rep.nr.  
Basisakte  
31 juli 2006

BASISAKTE  
RESIDENTIE "HOF TER MERE",  
PATRONAATSTRAAT TE ERPE-MERE (MERE)

*Dossier IC-VKP7392-2032100*

Het jaar tweeduizend en zes op éénendertig juli.

Voor mij, **JAN MULLER**, notaris met standplaats te Waasmunster.

**ZIJN VERSCHENEN:**

1) De **Naamloze Vennootschap "D.S.G.P."**, met maatschappelijke zetel te 9420 Erpe-Mere, Kerkhofstraat 37, ondernemingsnummer 0446.1692.485.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Guibert Caudron, te Erembodegem, op vierentwintig december negentienhonderd éénennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien januari negentienhonderd tweeënegentig, onder nummer 920114-414.

Waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Frederic Caudron, te Erembodegem, op achtentwintig juni tweeduizend en één, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien juli daarna, onder nummer 613.

Hier vertegenwoordigd door haar twee gedelegeerd bestuurders, handelend ingevolge artikel 12 der statuten:

a) de Heer *Geert De Schutter* (identiteitskaart nummer: 255 044130 72 - rijksregister nummer: 750131.135-32), wonend te Erpe-Mere, Meredorp 16, daartoe benoemd bij Bijzondere Algemene Vergadering van dertien januari tweeduizend en zes, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien februari nadien.

b) de Heer *Pierre De Schutter* (identiteitskaart nummer: 590 783143 - rijksregister nummer: 520202.309-58), wonend te Erpe-Mere, Kerkhofstraat 37, daartoe benoemd bij Algemene Vergadering de dato drie november tweeduizend en drie, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig december nadien.

Hierna ook genoemd "**grondeigenaar**".

2) De **Naamloze Vennootschap "IMMOCENTER VAN GOETHEM"**, met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas,

Knaptandstraat 4, ondernemingsnummer 0414.735.277.

Opgericht blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Henri Van der Auwermeulen, notaris te Kieldrecht, op dertig december negentienhonderd vierenzeventig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien januari negentienhonderd vijfenzeventig, onder nummer 130-4 en 130-6.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens akte verleden voor het ambt van notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op zevenentwintig augustus negentienhonderd zesennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twintig september daarna, onder nummer 1996-9-20/229.

Hier vertegenwoordigd door twee bestuurders, overeenkomstig de bepalingen van de statuten:

\* de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap "IVG-INVEST", met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas, Knaptandstraat 4.

De vennootschap werd opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Muller op veertien september negentienhonderd negennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf oktober daarna, onder nummer 1999-10-05/378, vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 13 van de statuten door de Heer *Eddy Jozef Justine Van Goethem*, (identiteitskaart nummer 308.0120508.65 - rijksregister nummer: 450127-08161), wonend te Sint-Niklaas, Grote Markt 12 bus 3, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger daartoe benoemd overeenkomstig artikel 61 van de vennootschappenwet bij beslissing van de raad van bestuur gehouden op vier juni tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni tweeduizend en vier.

\* De heer *Dirk Emiel José Van Dorsselaer*, (identiteitskaart nummer 262.0015692.05 - rijksregister nummer: 70080413114), wonend te Waasmunster, De Sombe 9.

Beiden daartoe benoemd bij de jaarvergadering der aandeelhouders op zeven maart tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig juni nadien.

Hierna ook genoemd "**de promotor**".

Welke komparanten, vooraleer over te gaan tot het opstellen

van de basisakte, die het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt, mij volgende uiteenzetting hebben gegeven:

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

Komparante vermeld onder 1) is eigenaar van nabeschreven eigendom:

**GEMEENTE ERPE-MERE (Mere, tweede afdeling)**

Een perceel grond, gelegen te Erpe-Mere (Mere), Patronaatstraat, ten kadaster gekend (legger 06775 dd. 27/06/2006), Sectie B, nummers 143/K, 143/F en 143/H, met een oppervlakte volgens meting van zeven are achtenzestig centiare (7a 68ca).

**PLAN.**

Voorschreven onroerend goed wordt verkocht zoals het staat afgebeeld in gele kleur op een plan daarvan opgemaakt door de Heer Marc Oosterlinck, landmeter-expert te Beveren op tien juni tweeduizend en zes. Dit plan wordt aan onderhavige akte gehecht en zal ermede ter registratie worden aangeboden. Het dient niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Mauritius Josephus Joannes Van den Eeckhaut – Yvonne Marie Josepha Van Impe, om het te hebben aangekocht bij akte verleden voor het ambt van notaris Joseph Meert te Erpe op vijftwintig november negentienhonderd veertig.

Mevrouw Yvonne Van Impe is overleden te Erpe-Mere op zestien mei negentienhonderd negenentachtig. Haar nalatenschap is vervallen aan haar overlevende echtgenoot, de Heer Mauritius Van den Eeckhaut voor één/vierde in volle eigendom en drie/vierde in vruchtgebruik, ingevolge gifte onder levenden verleden voor notaris Charles Meert op veertien januari negentienhonderd negenenveertig, en voor het overige, zijnde drie/vierde in naakte eigendom aan haar vier kinderen 1) Mevrouw Maria Alphonsine Jeanne Van den Eeckhaut te Erpe-Mere, 2) Mevrouw Jeanne Maria Irène Van den Eeckhaut te Gent; 3) de Heer Prosper Camiel Joseph Van den Eeckhaut te Erpe-Mere (Mere) en 4) Mevrouw Godelieve Maria Theresia Van den Eeckhaut te Erpe-Mere (Erpe), ieder voor een gelijk vierde deel.

De Heer Mauritius Van den Eeckhaut is overleden te Aalst op drieëntwintig maart negentienhonderd achtennegentig. Zijn

nalatenschap is vervallen aan zijn vier voornoemde kinderen, ieder voor één/vierde in volle eigendom. Er had tevens een op-houding van vruchtgebruik plaats.

Bij akte definitieve toewijs gehouden ten verzoeke van voor-noemde consoorten Van den Eeckhaut Maria, Jeanne, Prosper en Godelieve voor het ambt van notaris Daniël Meert te Erpe, houder der minuut, notaris Paul Roosens te Wichelen en met tussenkomst van notaris Ferdinand Neve te Gent op achttien november negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Dendermonde op zeven december nadien, boek 8817 nummer 8, werd voorschreven onroerend goed definitief toegewezen aan de Naamloze Ven-nootschap D.S.G.P., zijnde de verschijner in deze.

**VERZAKING RECHT VAN NATREKKING.**

De verschijnenden verklaren dat het in de bedoeling ligt om op bovenvermeld perceel grond bouwwerken uit te voeren, onder B.T.W.-stelsel.

Dit appartementencomplex, bestaande uit vijf (5) garageboxen en één (1) autostaanplaats samen met een appartementsgebouw omfattende tien (10) appartementen op de verdiepingen, twee (2) handels-ruimten, één (1) technisch lokaal Intergem en vier (4) geïntegreerde garages op het gelijkvloers, zal worden opgericht door de Naamloze Vennootschap "Immocenter Van Goethem", ver-schijnende sub 2.

Het gebouw zal als naam krijgen "RESIDENTIE HOF TER MERE".

Met het oog op de verwezenlijking van deze doelstelling verklaart de verschijnende sub 1. zuiver en eenvoudig te verzaken, in het voordeel van de verschijnende sub 2., die dit verklaart te aanvaarden, aan het recht van natrekking, haar toekomstende krachtens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de konstrukties en werken die op voormelde percelen grond worden opgericht door de Naamloze Vennootschap "Immocenter Van Goethem", komparante sub 2.

De Naamloze Vennootschap D.S.G.P., voornoemd, verzaakt aan het recht van natrekking, dat zij bezit op bovenbeschreven perceel grond, met uitzondering evenwel van de eenheden in de grond, welke onafscheidelijk verbonden zijn aan de twee handelsruimten op het gelijkvloers.

Deze handelsruimten zullen bijgevolg door natrekking haar

eigendom worden en blijven en dit zowel wat betreft de private delen als de eenheden in de gemeenschappelijke delen van het complex.

Aan de Naamloze Vennootschap "Immocenter Van Goethem" wordt dan ook toelating verleend om op haar kosten op voorschreven perceel grond, het appartementencomplex op te richten, waarvan hiervoren sprake en dat hierna meer uitvoerig zal worden beschreven.

Het oprichten der gebouwen en het uitvoeren der werken zal geschieden uitsluitend op kosten, last en risico van de verschijnende sub 2., zonder dat ooit de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond zal kunnen worden ingeroepen uit welken hoofde het ook zij.

Meer in het bijzonder zullen de gebouwen worden opgericht in overeenstemming met de bouwvergunning en de goedgekeurde plans, waarvan hierna sprake.

Betreffende de grondaandelen die verbonden zijn aan de kavels, welke niet aan de eigenaar van de grond zijn voorbehouden, worden verkoopbeloften verleend aan de verschijnende sub 2., de Naamloze Vennootschap "Immocenter Van Goethem", of aan elke derde door haar aan te wijzen.

Deze verkoopbeloften zullen kunnen gelicht worden, in voordeel van de Naamloze Vennootschap "Immocenter Van Goethem" of rechtstreeks op naam van degene aan wie zij de konstrukties der private kavels zal overdragen, tegen de gebruikelijke algemene voorwaarden, vrij, onbelast, niet bezwaard met enige erfdienstbaarheid of last, vrijgesteld van het recht van gespleten erf en dadelijk beschikbaar.

#### **BASISAKTE.**

#### **Artikel 1. Indeling van het gebouw - Aanduiding van de kavels.**

\* Met het oog op de eigendomsoverdracht van het geheel of een deel van voorschreven goed in verschillende eenheden, wensende de komparanten dit gebouw te verdelen en te onderwerpen aan het bijzonder stelsel van medeïgendom, voorzien in het Burgerlijk Wetboek, daar elk van de appartementen en garages een afzonderlijke eigendom moeten vormen met de erbijhorende frakties in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

\* Na deze uiteenzetting hebben de komparanten mij, notaris,

verzocht hun akte te verlenen:

- van hun wil het gebouw te stellen onder het stelsel van medeëigendom, voorzien in het Burgerlijk Wetboek;
- van het hierna volgend reglement van medeëigendom dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der appartementen bepaalt.

#### **INDELING VAN HET GEBOUW.**

#### **Artikel 1. - Indeling van het kompleks - Aanduiding der kavels.**

Dit appartementencomplex, bestaande uit vijf (5) garageboxen en één (1) autostaanplaats samen met een appartementsgebouw omvattende tien (10) appartementen op de verdiepingen, twee (2) handels-ruimten, één (1) technisch lokaal Intergem en vier (4) geïntegreerde garages op het gelijkvloers.

#### **INDELING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW.**

##### **A) Hoofdgebouw.**

Dit hoofdgebouw, gelegen aan de Patronaatstraat te Erpe-Mere (Mere), omvat:

##### **I. Op het gelijkvloers:**

- a) De handelsruimte "1";
- b) De handelsruimte "2";
- c) De garage "6";
- d) De garage "7";
- e) De garage "8";
- f) De garage "9";
- g) Het technisch lokaal Intergem;

##### **II. Op de eerste verdieping:**

- c) Het appartement "1.1";
- d) Het appartement "1.2";
- e) Het appartement "1.3";
- f) Het appartement "1.4";
- g) Het appartement "1.5";

##### **III. Op de tweede verdieping en de dakverdieping:**

- h) Het duplex-appartement "2.1";
- i) Het duplex-appartement "2.2";
- j) Het duplex-appartement "2.3";
- k) Het duplex-appartement "2.4";
- l) Het duplex-appartement "2.5";

##### **B) Garageboxen - Autostaanplaatsen.**

De garageboxen en autostaanplaats, omvattende vijf (5) garages

en één (1) staanplaats:

- a) de garage "1";
- b) de garage "2";
- c) de garage "3";
- d) de garage "4";
- e) de garage "5";
- f) de autostaanplaats "1".

### **Artikel 2. - Bouwplan - Bouwvergunning.**

De promotor heeft mij, notaris, volgende dokumenten overhandigd, die "ne varietur" aan deze akte zullen gehecht blijven:

1) de bouwvergunning, afgeleverd door de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, Dirk Van Mechelen op vierentwintig april tweeduizend en zes.

2) Een reeks van vier (4) plannen, opgemaakt door de Heer Guy De Muynck, architect, te Deinze, Leernesteenweg 243, omvattend het volgende:

- fundering – riolering – kelder / grondplan / inplanting (1/4);
- verdieping 1 / dakverdieping 1 & 2 / gevels + drsn garages (2/4);
- gevels / doorsnede 5 (3/4);
- doorsnede 1 / 2 / 3 / 4 (4/4).

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen, voortvloeiend uit onderhavige akte, uit de algemene verkoopvoorwaarden en uit de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwvergunning voortvloeiend.

Deze plannen en bouwvergunning worden "ne varietur" ondertekend door de komparante en mij, notaris, om mede ter registratie aangeboden te worden.

*De plannen moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.*

### **Artikel 3. - Onroerend statuut.**

Het kompleks wordt verdeeld in private kavels, zoals hoger omschreven en hierna meer in detail aangeduid. Elk van die kavels omvat daarenboven een aantal tienduizendsten in de gemene delen van grond en konstrukties die bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid. Daarnaast kunnen ze nog een aantal aandelen hebben in bijzondere

gemeenschappen die zouden beschreven staan in onderhavige akte of in de aangehechte stukken.

#### **Artikel 4. - Beschrijving der kavels.**

##### **A. ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

De gemeenschappelijke delen van de gebouwen omvatten:

- in de eerste plaats de grond waarop het onroerend goed geheel is gebouwd; de doorrit naar de garages, de manoeuvreerruimte voor de garages.

- een belangrijk deel van de konstrukties, waaronder de grondvesten, het betongeraamte, de steunmuren van de gebouwen, de gevels, de scheidings, afsluitingsmuren, de uitwendige versieringen van de gevels;

- de roosteringen, de verluchtingspijpen, het dak en de dakkonstruktie, de goten, alle kokers, de afloopbuizen, de filters, de vloeibaarmaker, de slib- en vetafscheiders, de zuiverings- en controleput, de kollektor en de afvoer van het regenwater, de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen, voor zover aanwezig de centrale verwarming met alle buizen daar-van die niet gelegen zijn binnen en ten behoeve van het uitsluitend gebruik van één der eigenaars, de leidingen van alle aard, dienstig voor de waterleiding, alles wat dienstig is voor ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen of andere telecommunicatie, gas en elektriciteit of andere nutsvoorzieningen, thans of in de toekomst bestaande, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen of de lokalen die afhangen van appartementen of andere kavels, indien deze leidingen dienen tot uitsluitend privaat gebruik van deze goederen;

- de toegangen tot meerdere appartementen en de gemeenschappelijke inkomhalls, de meterkasten, de brievenbussen, de halls op de verschillende verdiepingen, de trappen.

Kortom: alle delen van het onroerend goed die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars of die gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik ervan.

##### **B. PRIVATE KAVELS.**

De verschijnster verklaart dat de aandelen in de gemeenschap die aan elk privaat verbonden worden zoals hierna uiteengezet, forfaitair worden vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de respektievelijke kavels. Elke

wijziging met betrekking tot de bepaling van het aantal aandelen in de gemeenschap, toegekend aan een kavel, zal na gemeen akkoord tussen de medeëigenaars in een latere authentieke akte mogen vastgesteld worden.

## **I. Het GELIJKVLOERS van het gebouw**

**1. De handelsruimte op het gelijkvloers gemerkt "1"**, omvat-  
tende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, sas, toilet, berging, woonkamer, winkelruimte

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenv-  
veertig/duizendsten (46/1.000sten) in de gemene delen waar-  
onder de grond

**2. De handelsruimte op het gelijkvloers gemerkt "2"**, omvat-  
tende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, adviesbureel, bureel kantoordirecteur, reservebureel, self bank, loket, veiligheidssas, sanitair, refter/vergaderzaal, archief, kofferzaal, technisch lokaal ter hoogte van de selfbanking, effectenbureel, oud papier-lokaal, kuisberging

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:honderd  
vijfenvijftig/duizendsten (155/1.000sten) in de gemene delen  
waaronder de grond

**3. De geïntegreerde garage gemerkt "6"**, omvat-  
tende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garage zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
elf/duizendsten (11/1.000 sten) in de gemene delen waaronder  
de grond.

**4. De geïntegreerde garage gemerkt "7"**, omvat-  
tende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garage zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
elf/duizendsten (11/1.000 sten) in de gemene delen waaronder  
de grond.

**5. De linkse helft van de dubbele garage gemerkt "8-9"**,  
omvat-  
tende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de linkse helft van  
de garage zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
elf/duizendsten (11/1.000 sten) in de gemene delen waaronder  
de grond.

**6. De rechtse helft van de dubbele garage gemerkt "8-9"**,

omvattende

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de rechtse helft van de garage zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf/duizendsten (11/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**7. Het technisch lokaal 'Intergem' gemerkt 'Intergem'**  
omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: het lokaal zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

## **II. De EERSTE VERDIEPING van het gebouw**

**1. Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "1.1",**  
omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living, keuken, berging, terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/duizendsten (51/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**2. Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "1.2",**  
omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living, keuken, berging, terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten (50/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**3. Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "1.3",**  
omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living, keuken, berging, terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenveertig/duizendsten (48/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**4. Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "1.4",**  
omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, toilet,

badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living, keuken, berging, terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënviijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**5. Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "1.5",** omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: inkom, toilet, badkamer, slaapkamer 1, living, keuken, berging, terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvijftig/duizendsten (56/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**III. DE TWEDE VERDIEPING EN DAKVERDIEPING van het gebouw**

**1. het duplex-appartement gemerkt "2.1",** omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de tweede verdieping): inkom, toilet, buro/slaapkamer 1, terras, trap, living, keuken, berging, terras

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de dakverdieping): buro, badkamer, toilet, kast, slaapkamer 2, slaapkamer 3

c) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentachtig/duizendsten (87/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**2. het duplex-appartement gemerkt "2.2",** omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de tweede verdieping): inkom, toilet, buro/slaapkamer 1, terras, trap, living, keuken, berging, terras

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de dakverdieping): buro, badkamer, toilet, kast, slaapkamer 2, slaapkamer 3

c) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentachtig/duizendsten (84/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**3. het duplex-appartement gemerkt "2.3",** omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de tweede verdieping): inkom, toilet, buro/slaapkamer 1, terras, trap, living, keuken, berging, terras

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de dakverdieping): buro, badkamer, toilet, kast, slaapkamer 2, slaapkamer 3

c) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfen-

tachtig/duizendsten (85/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**4. het duplex-appartement gemerkt "2.4"**, omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de tweede verdieping): inkom, toilet, slaapkamer 1, terras, buro, living, keuken, berging, trap, terras

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de dakverdieping): buro, badkamer, toilet, kast, slaapkamer 2, slaapkamer 3

c) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesennegentig/duizendsten (96/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**5. het duplex-appartement gemerkt "2.5"**, omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de tweede verdieping): inkom, toilet, slaapkamer 1, badkamer, keuken, berging, living, trap, terras

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom (op de dakverdieping): palier, badcel, slaapkamer 2, slaapkamer 3

c) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**IV. GARAGEBOXEN – AUTOSTAANPLAATSEN**

**1. De garagebox gemerkt "1"**, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garagebox zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**2. De garagebox gemerkt "2"**, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garagebox zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**3. De garagebox gemerkt "3"**, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garagebox zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**4. De garagebox gemerkt "4"**, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garagebox zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1.000 sten) in de gemene delen

waaronder de grond.

**5. De garagebox gemerkt "5"**, omfattende:

- a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de garagebox zelf.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**6. De autostaanplaats gemerkt "1"**, omfattende:

- a) in privaatief en uitsluitend eigendomsrecht: de staanplaats zelf.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie/duizendsten (3/1.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**BIJZONDERE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

Teneinde een billijker verdeling van de kosten mogelijk te maken, worden volgende bijzondere gemeenschappen gevormd, waarin het aandeel van de privaatieven welke er het gebruik van hebben wordt bepaald volgens het nut dat elk der kavels ervan heeft en wel als volgt:

- de kosten voor het onderhoud van de doorrit naar de garages, de manoeuvreerruimte zich bevindend voor de garages, de afvoerleidingen van het dakwater van de garages en de algemene delen van de garages, worden gedragen door de eigenaars van de garages, in verhouding met het aantal garages dat ieder bezit.

- de kosten voor het onderhoud en electriciteitsverbruik van de lift, worden gedragen door acht appartementen - zijnde appartement met nummer 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4, gelegen op de eerste, de tweede verdieping en de dakverdieping, ieder voor één/achtste deel.

**OVERIGE LASTEN.**

De overige uitgaven in verband met de bewaring, het onderhoud, het gebruik, de reiniging, de herstelling van de gemene delen en de verbruikskosten van gemeenschappelijke installaties, betrekking hebbend op het appartementsgebouw en de grond, met uitzondering van deze welke hiervoren beperkend werden opgesomd, komen ten laste van ieder appartement in verhouding met de hierboven beschreven aandelen van elk appartement in de gemene delen waaronder de grond.

**MOGELIJKE WIJZIGINGEN.**

De Naamloze Vennootschap Immocenter Van Goethem behoudt zich het recht voor tot na de volledige afwerking van het kompleks en de verkoping van de laatste kavel, de door het kompleks ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve delen te wijzigen, zelfs indien het aantal eenheden verbonden aan de niet verkochte privatieve kavels hierdoor een wijziging zouden ondergaan.

Zij mag derhalve om technische of praktische redenen de plannen wijzigen, door onder andere de niet verkochte privatieve lokalen te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en het aantal aandelen in de gemene delen eraan verbonden, te wijzigen.

De Naamloze Vennootschap Immocenter Van Goethem behoudt zich eveneens het recht voor tot na de volledige afwerking van het kompleks en de verkoping van de laatste kavel, volgende wijzigingen uit te voeren voor het geval zij één of meerdere aanpalende panden zou verwerven, of indien zij verbindingen zou willen tot stand brengen met panden waarvan zij reeds eigenaar is:

- alle noodzakelijke verbindingen in verband met riolering en nutsleidingen tot stand brengen;
- de inrit of andere toegangen te bezwaren met een erfdienstbaarheid van overgang of toegang, in voordeel van aanpalende gebouwen;
- de gevels aan te passen tengevolge van mogelijke wijzigingen.

De Naamloze Vennootschap Immocenter Van Goethem heeft derhalve het recht alle welkdanige werken uit te voeren die de hiervoor opgesomde wijzigingen met zich zouden brengen. Zij zal tevens alleen de daaruit voortvloeiende wijzigende basisakten mogen ondertekenen.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN.**

Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van de verschijnster of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw; door deze basisakte wordt immers overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom.

Aldus zullen de eventuele erfdiensbaaheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf heden.

Dergelijke erfdiensbaaheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde bestemming van de huisvader, vastgesteld in de artikelen zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge een overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval:

- voor de erfdiensbaaheden van uitzicht: rechtsstreeks of zijdelings uitzicht.

En in het algemeen, voor al de erfdiensbaaheden tussen de privatieve delen onderling, of tussen de privatieve en de gemene delen, ofwel deze aangeduid op de plannen, ofwel deze ontstaan bij de uitvoering ervan.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de aktieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaaheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten, maar dit alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijnster en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreeerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voorspruiten.

#### **SCHEIDINGSMUREN.**

De scheidingsmuren met aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

Desalniettemin heeft alleen de comparant sub 2) recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparant mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

Bijgevolg heeft alleen de comparant sub 2) het recht over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor de comparant noch de verplichting

om bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welke reden ook, de medewerking van de medeëigenaars van de residentie 'Hof te Mere' vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

#### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

a) De comparanten verklaren dat er op voorschreven percelen grond bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) De comparanten leggen de bodemattesten voor, die betrekking hebben op voorschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op vierentwintig mei tweeduizend en zes.

De inhoud van de bodemattesten luidt letterlijk als volgt :

*"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.*

*Opmerking:*

*Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

*Dit attest vervangt alle vorige attesten."*

c) De comparant verklaart met betrekking tot de voorschreven percelen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET-VERKOCHE PRIVATIEVEN**

De comparant sub 2 richt naderbeschreven gebouw en de

garages op met het oog op de verkoop. Zij zal niet hoeven tussen te komen in alle mogelijke gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte kavels waarvan zij eigenares is, met uitzondering wat betreft haar aandeel in de verzekeringen. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

Deze vrijstelling geldt maximum tot één jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

#### **ARTIKEL 99 DECREET RUIMTELIJKE ORDENING**

Artikel 99 van het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, luidt letterlijk als volgt :

*"§ 1 Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :*

- 1. bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;*
- 2. ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 en paragraaf 2 van dat decreet;*
- 3. hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 paragraaf 1 en paragraaf 2 van het bosdecreet van 13 juni 1990.*
- 4. het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen.*
- 5. een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :*
  - a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;*
  - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;*
  - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;*
  - d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;*
- 6( het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe*

*functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;*

*7. in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngesinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8. publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;*

*9. recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad;*

*Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1(, wordt verstaan, het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.*

*Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals 1 (vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;*

*2. geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.*

*Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3(, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.*

*Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4., wordt onder meer beschouwd elke aanvulling,*

*ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.*

*Onverminderd het eerste lid, 5., c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.*

*§ 2 : De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van paragraaf 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.*

*§ 3 : Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in paragraaf 1 aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van paragraaf 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen, de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."*

#### **REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.**

Er werd een reglement van medeïgendom opgemaakt om de rechten van eigendom en van medeïgendom te bepalen, om de verdeling van de kosten vast te stellen, verbonden aan elk privaat eigendom, om de rechten en verplichtingen, voortvloeiend uit de verdeling van de private kavels en in bijzondere gemeenschappen vast te leggen, evenals het beheer van het gemeenschappelijk domein.

Dat reglement vult het onroerend statuut van de verdeling aan, bepaalt nader privaat eigendom en medeïgendom, omschrijft de rechten en verplichtingen met betrekking tot de private kavels en de gemeenschappelijke delen, de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van het kompleks, het beheer van het gemeenschappelijk domein en diverse andere schikkingen.

Het reglement van medeïgendom is van zakelijk recht en wordt aan onderhavige akte gehecht. Het zal worden aangevuld met een:

#### **REGLEMENT VAN INWENDIGE DIENST.**

Dit reglement, dat eveneens aan deze akte wordt gehecht, is niet van zakelijk recht en heeft tot doel het leven binnen het gebouw in optimale voorwaarden te helpen uitbouwen.

Beide reglementen kunnen gewijzigd worden door de algemene

vergadering van de medeëigenaars, mits inachtneming van de meerderheid en de quorums die erin opgelegd worden.

**VOLMACHT TOT WIJZIGING VAN DE BASISAKTE.**

De kopers van de kavels zullen in hun aankoopakte als voorwaarde van de verkoping aan "De Naamloze Vennootschap Innocenter Van Goethem" onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan deze basisakte en alle wijzigende of verbeterende akten aan deze basisakte te ondertekenen.

De Naamloze Vennootschap Innocenter Van Goethem gaat echter de verplichting aan geen wijziging door te voeren zonder een voorafgaande en schriftelijke toestemming van de kopers in het bezit van minimum tachtig ten honderd van het totaal aantal eenheden.

Dit geldt niet voor de wijzigingen die reeds in deze basisakte voorzien zijn.

**BESLUIT.**

Ingevolge de voorafgaande verklaringen blijkt dat vanaf heden het gebouw verdeeld is in onderscheidene en afzonderlijke kavels, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht, zowel onder de levenden als wegens overlijden.

Het kompleks is derhalve vanaf heden onderworpen aan het regime van mede-eigendom.

De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding van zowel het privaat gedeelte van die kavels als van de aandelen in de - algemene, gewone of bijzondere - gemeenschappelijke delen die erbij behoren.

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten: ze bezwaren het privaat gedeelte en tevens de aandelen in de medeëigendom die ermede onafscheidelijk verbonden zijn.

Alle akten van aanwijzing of overdracht van eigendom of genot der beschreven kavels zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de nieuwe titularis van een recht van eigendom of genot, kennis heeft genomen van de basisakte en in de plaats wordt gesteld in alle rechten en plichten die daaruit zijn ontstaan.

Onderhavige akte maakt, met de aangehechte dokumenten, de titel uit van de verdeling en van het onroerend statuut van het gebouw.

Het statuut van het gebouw steunt in de eerste plaats op

onderhavige basisakte, die moet geïnterpreteerd worden in functie van een doelmatig genot der eigenaars of gebruikers.

*Ingeval van fundamentele betwistingen over de interpretatie ervan moet de oplossing gezocht worden in de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ingelast in het Burgerlijk Wetboek onder artikel 577 en volgende en in de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig tot wijziging en aanvulling van deze wet.*

**BIJLAGEN.**

Volgende bijlagen worden aan ondergetekende notaris overhandigd en blijven aan onderhavige akte gehecht:

- a. het reglement van medeëigendom;
- b. het reglement van inwendige dienst;
- c. de bouwvergunning;
- d. de plannen.

**IDENTITEIT.**

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris de identiteit van de verschijnende partijen te hebben nagegaan aan de hand van wettelijke vereiste stukken.

**VERKLARING B.T.W.**

Na voorlezing aanhoord te hebben van de artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, heeft de Naamloze Vennootschap "D.S.G.P.", verklaard B.T.W.-plichtige te zijn voor de toepassing van gemeld Wetboek, onder het nummer: 446.162.485 en heeft de Naamloze Vennootschap "Immocenter Van Gothem" verklaard B.T.W.-plichtige te zijn voor de toepassing van gemeld Wetboek, onder het nummer: 414.735.277.

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Waasmunster, datum als ten hoofde gemeld.

En, na gedane voorlezing, heeft de verschijners, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd elf rol geen verwijzing te Sint-Niklaas I de zeven augustus tweeduizend en zes, boek 548 blad 49 vak 17  
Ontvangen: vijftwintig euro (25 EUR) De Ontvanger  
getekend ai. De Verificateur Vercauteren M.

Aangehechte stukken.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### HOOFDSTUK I. - INLEIDING

#### Artikel 1. Tegenstelbaarheid

De bepalingen van onderhavig reglement van mede-eigendom, iedere beslissing van de algemene vergadering en het reglement van orde kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom, zulks onder volgende voorwaarden:

1. met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór verlenen van het zakelijk recht of van het recht tot bewoning, 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 huishoudelijk reglement, en van het register met de beslissingen van de algemene vergaderingen 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 medeëigenaars, met betrekking tot de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van kennisgeving.

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

Eenieder die het onroerend goed bewoont krachtens een persoonlijk recht, kan de rechter echter verzoeken om vernietiging of wijziging van elke bepaling van het huishoudelijk reglement of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht tot bewoning indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

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

#### Artikel 2. Vereniging van medeëigenaars.

De eigenaars van een kavel in "**Residentie Hof Ter Mere**"

vormen samen de "*vereniging van medeëigenaars*".

Zij draagt de benaming "*vereniging van medeëigenaars*", gevolgd door de vermelding "*Residentie Hof Ter Mere*", te Erpe-Mere (Mere), Patronaatstraat.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

De vereniging van medeëigenaars zal ontbonden zijn vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit op verzoek van ieder belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

### **Artikel 3. - Onroerend statuut.**

Behoudens eventuele wijzigingen in onderhavig reglement, in de basisakte of in het reglement van inwendige dienst bedongen, is het kompleks waarop onderhavig reglement van toepassing is en de onderscheidene kavels waarin het is onderverdeeld, onderworpen aan de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de gedwongen medeïgendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

Het kompleks, waarvan sprake, is verdeeld in kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij die kavels behoren, ten titel van aanhorigheid, onverdeelde aandelen in de delen die het voorwerp zijn van medeïgendom en bestemd voor gemeenschappelijk nut of gebruik.

Overeenkomstig de wet zijn de gemene delen nooit onderhevig aan verdeling. Ze kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of beslag, tenzij samen met de kavels waarvan ze een aanhorigheid zijn en enkel voor de aandelen in medeïgendom die aan die kavels zijn toegekend.

**HOOFDSTUK II. - EIGENDOM EN MEDE-EIGENDOM.**

**Afdeling 1. - PRIVATE KAVELS.**

**Artikel 4. Principe.**

De delen van het kompleks die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik en bezit van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaat eigendomsrecht.

**Artikel 5. Algemene toepassingen.**

Volgende delen zijn, ondermeer, voorwerp van privaat eigendomsrecht:

1. De samenstellende elementen van de kavels en van hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:

- de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet;
- de bekleding van de muren en zolderingen binnen de kavels;
- de binnenmuren in de kavels, behalve de muren die terzelfdertijd steunmuren zijn;
- de binnenafsluitingen, deuren en ramen met hun bekledingen en kaders;
- de sanitaire installaties en leidingen binnen de kavels;
- verwarmingselementen van de centrale verwarming, de leidingen binnen de kavels, de afzonderlijke branders;
- de toe- en afvoerleidingen binnen elke kavel en uitsluitend voor die kavel bestemd, zoals voor aansluiting op elektriciteit, telefoon en antenne;
- de installatie van de parlofoon en deuropener;
- en in het algemeen alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot uitsluitend gebruik van die kavel is bestemd.

2. Aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden, maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de terrassen;
- de delen van parlofoon, deuropener en hun leidingen, gelegen buiten de kavel;
- de belinstallatie aan de ingang deur;
- de brievenbussen en boodschappenkastjes in de inkomhalls;
- de naamplaatjes die de bewoners aanwijzen;

**Artikel 6. - Bijzondere toepassingen.**

Sommige private kavels kunnen daarenboven nog bijzondere private delen hebben die gelegen zijn buiten de kavels en die privaat eigendom zijn of worden van die kavels, hetzij door hun bijzondere bestemming, hetzij door de wil van de bouwheer of

de eigenaar van bepaalde kavels.

Bij wijze van voorbeeld zou dit kunnen gelden voor:

- trappen, liften en leidingen naar aangrenzende kavels die aan eenzelfde eigenaar toebehoren;
- bijzondere kanalisaties die voor welbepaalde kavels dienstig zouden zijn.

Deze bijzondere private delen worden uitvoerig beschreven in de basisakte.

## **Afdeling 2. - MEDE-EIGENDOM.**

### **Artikel 7. - Principe.**

a. De delen van het kompleks, die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het kompleks, behoren in medeëigendom aan al de private kavels van het kompleks, tenzij ze door de bepalingen van dit reglement of van de basisakte in een bijzondere onverdeeldheid zouden opgenomen zijn.

b. Delen, die enkel bestemd of dienstig zijn voor bepaalde private kavels, zijn het voorwerp van een bijzondere onverdeeldheid tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

### **Artikel 8. - Algemene toepassingen.**

Zijn ondermeer begrepen in de medeëigendom, volgende delen die bestaan in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheiden medeëigenaars van het kompleks:

- de grond waarop het kompleks is of wordt opgericht en welke beschreven is in de basisakte;
- de funderingen, steunmuren, draagbalken, kolommen en betonkonstrukties, dienstig voor het ganse kompleks, zelfs wanneer sommige delen zich bevinden in het privaat eigendom;
- het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten, dienend voor het ganse kompleks;
- het net van verluchtingsschouwen en -kanalen, dienstig voor het ganse kompleks;
- de kelders of bergingen die de bouwheer ondergronds zou voorzien voor meters en tellers voor het ganse kompleks;
- de lift, liftkoker, lifinstallatie.
- en in het algemeen alle delen die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels of voor al de bijzondere onverdeeldheden.
- de lift en de liftkoker.

Die delen behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de medeëigenaars, in verhouding van de aandelen aan elke private kavel toegekend in de basisakte.

### **Artikel 9. - Bijzondere onverdeeldheden.**

Er kunnen bijzondere onverdeeldheden in het leven geroepen worden voor deze delen die uitsluitend tot nut zijn of bestemd zijn voor sommige kavels, met uitsluiting van andere kavels.

Deze bijzondere onverdeeldheden zijn uitdrukkelijk en uitvoerig beschreven in de basisakte, evenals het aandeel dat de erop betrekking hebbende kavels erin hebben.

Voor de gevallen die niet uitdrukkelijk voorzien zijn, geldt het beginsel dat de bijdrage in de kosten moet geregeld worden volgens de aandelen in de (bijzondere) onverdeeldheid. Deze aandelen, voor zover zij nog niet zouden vastgesteld zijn, moeten vastgesteld worden in verhouding tot het nut en het gebruik dat van deze (bijzondere) onverdeeldheid wordt gemaakt.

### **HOOFDSTUK III. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.**

#### **Afdeling 1. - PRIVATE KAVELS.**

#### **Artikel 10. - Principe.**

De eigenaars mogen van de private delen van hun respectievelijke kavels genieten en erover beschikken, binnen de perken gesteld, zowel door de basisakte en de aangehechte reglementen, als door de wet en de gebruiken terzake.

#### **Artikel 11. - Splitsing van kavels.**

Private kavels kunnen niet worden gesplitst dan wanneer dit uitdrukkelijk in de basisakte wordt voorzien.

Indien bij splitsing van private kavels de herverdeling der aandelen in de gemeenschappelijke delen gebeurt op een andere basis dan in verhouding tot de oppervlakte, dan zal over die uitsplitsing in de gemeenschappelijke delen beslist worden door de algemene vergadering, die enkel kan beslissen met inachtneming van de bijzondere meerderheid, voorgeschreven onder de rubriek "*Uitzonderlijke bevoegdheden*".

#### **Artikel 12. Samenvoeging van kavels.**

Samenvoeging (zowel horizontaal als verticaal) van aaneengrenzende kavels, die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, zijn toegelaten, mits er aan het uiterlijk aspect van de kavels en de gemene delen niets gewijzigd wordt en mits naleving van de verplichtingen van artikel 14 van dit reglement. Het totaal van de aandelen in de medeëigendom, verbonden aan de verschillende samengevoegde privatieve delen, zal echter gelijk

moeten blijven.

Verbindingen met een ander eigendom, grenzend aan het gebouw, zijn enkel toegelaten onder dezelfde voorwaarden.

Artikel 13. - Private delen van belang voor de medeëigendom. Wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs als het private delen betreft, mag er niets gewijzigd worden, tenzij mits gemeen akkoord van alle medeëigenaars.

Het betreft hier de private delen of toebehoren die zichtbaar zijn van op de openbare weg, de gemeenschappelijke gangen of halls.

Meer bepaald is het niet toegelaten, tenzij mits éénparig akkoord van alle eigenaars, de raamlijsten langs de buitenzijde te schilderen in een andere kleur dan de kleur voorzien in het lastenboek. Evenmin is het toegelaten de beschildering, de bevloering van de terrassen te veranderen, tenzij met éénparig akkoord van alle medeëigenaars. Op de terrassen mag niets geplaatst worden dat onwelriekend is, of de andere bewoners zou storen.

Tevens dienen de eigenaars de terrassen, en de buitenzijde van de privatieve kavel in goede staat te onderhouden en ten gepaste tijd de nodige werken uit te voeren op de wijze, dat in het algemeen belang het goed uitzicht van het ganse kompleks bewaard blijft.

Artikel 14. Werken aan privatieve delen.

1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn private toebehoren, hetzij aan private aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het kompleks zouden kunnen storen, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus ervan op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De syndicus brengt verslag uit aan de architect van het kompleks.

De algemene vergadering, of de beheerraad, mag eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het kompleks, wiens honoraria ten laste van de geïnteresseerde eigenaar vallen.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke van een antwoord vanwege de syndicus, dan na

een termijn van één maand, te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de syndicus.

2. Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels of de gemeenschappelijke delen, of aan het uiterlijk voorkomen, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid om ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privé-vertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten.

Artikel 15. Verhuring.

1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen. Zelfde verplichting geldt voor de huurders ingeval van onderverhuring of overdracht van huur.

2. De eigenaars zijn gehouden, in de huurovereenkomsten die zij afsluiten, de huurders te verplichten tot naleving van het reglement van medeëigendom, het reglement van inwendige dienst en de instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen die voor de gebruikers of gedeelten ervan van belang zijn.

3. De eigenaars moeten er hun huurders toe verplichten hun huurrisico's, geburenverhaal en verantwoordelijkheid tegenover de medeëigenaars van het kompleks behoorlijk te verzekeren bij een Belgische of in België gevestigde verzekeringsmaatschappij met erkende solvabiliteit.

Artikel 16. - Bestemming van de appartementen.

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden of voor de uitoefening van een vrij beroep, mits aanpassing van de bijdrage in de variabele kosten bij intensief gebruik van bepaalde gemene delen. Het is verboden in de appartementen een beroep uit te oefenen, gaat ingaat tegen de openbare orde en de goede zeden.

De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningkompleks.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor het inrichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

Er mag een beperkte vorm van publiciteit aangebracht worden, voor zover dit niet schadelijk is voor het uitzicht van het gebouw.

Artikel 17. - Uitzicht.

1. Aan de ramen en op de terrassen van de woonappartementen mogen geen voorwerpen worden uitgesteld die zouden schaden aan het verzorgd aspect van het kompleks. Reklameborden en opschriften zijn enkel toegelaten na goedkeuring door de syndicus die, ingeval van twijfel of betwisting, zal oordelen met inachtneming van het advies van de algemene vergadering der medeëigenaars.

2. Voor de kavels, gebruikt voor het uitoefenen van een vrij beroep, zullen naamplaten niet kunnen verboden worden. Wel zullen zij van bepaalde afmetingen moeten zijn en goedgekeurd worden door de syndicus die, ingeval van twijfel of betwisting, het oordeel kan vragen van de algemene vergadering der medeëigenaars.

3. Verdraagzaamheid is geboden voor panelen of affiches voor verhuring of verkoping van kavels.

Artikel 18. - Veiligheid.

1. Indien het gebouw voorzien is van een kollektieve centrale verwarming, dan is het aan de medeëigenaars verboden andere verwarmingsbronnen te gebruiken voor de normale verwarming van hun eigendom dan deze voorzien in het kompleks.

2. Het is verboden in het gebouw voorraden van licht ontvlambare of ontplofbare stoffen of materialen op te slaan, evenals giftige of reukverspreidende waren.

3. De bewoners moeten alle politieverordeningen naleven die gelden inzake gebruik of plaatsing van gevaarlijke of hinderlijke installaties of inzake veiligheid in het algemeen.

Artikel 19. - Leefregels.

Het samenleven in een woonkompleks vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustige en ongestoorde bewoning.

Dit recht op een ongestoorde bewoning behoort tot het onroerend statuut, doch kan gereguleerd en beschermd worden voor voorschriften, opgenomen in het Reglement van Orde, of beslist door de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars.

Ook de syndicus (of de Raad van Bestuur) kan, ingeval van noodzaak, voorlopige voorschriften uitvaardigen die moeten nageleefd worden, doch die moeten bekrachtigd worden door de eerstvolgende algemene vergadering om blijvend in het

reglement te worden opgenomen.

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties of anderszins, moet binnen de perken van het normale blijven en mag geen hinder zijn voor de medebewoners.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring.

Dieren worden in het gebouw slechts toegestaan voor zover ze geen gevaar of hinder, van welke aard ook, veroorzaken voor de medebewoners.

Hierbij wordt reeds uitdrukkelijk bepaald dat het houden van honden en katten in het gebouw verboden is.

**Artikel 20. - Toezicht.**

De eigenaars en gebruikers moeten aan de syndicus vrije toegang verschaffen tot hun kavel, ook al is die niet in gebruik, om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zich van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen. Dit toezicht zal echter op normale dagen en uren gebeuren en niet tijdens weekends of vakantieperioden, tenzij om dringende redenen.

**Afdeling 2. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

**Artikel 21. - Principes.**

De gemeenschappelijke delen mogen enkel gebruikt worden voor het doel waartoe ze door hun aard, hun ligging of functie bestemd zijn en met de beperkingen of uitbreidingen in het statuut van het kompleks voorzien.

De eigenaars mogen, op geen enkele wijze, schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen of zaken. Zij moeten de gemeenschappelijke zaken gebruiken overeenkomstig hun bestemming en in een mate die verenigbaar is met de rechten van de andere medeëigenaars.

**Artikel 22. Onderhoud en herstelling.**

*Principe.*

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de medeëigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van medeëigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

*Aard der herstellingen.*

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld:

A. Dringende herstellingen.

B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.

C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

Dringende werken.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de syndicus of de ernst van de herstellingen betwisten.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Tot deze herstellingen wordt besloten door de raad van bestuur die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is, vooraleer werken van deze categorie uit te voeren.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken die een verfraaiing of een verbetering met zich meebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderd vijftig/duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid van stemmen.

Ieder eigenaar of gebruiker gedooft, zonder vergoeding, de hinder die voortspruit uit herstelling en werken aan gemeenschappelijke delen of zaken waartoe op regelmatige wijze werd besloten, of die, ingeval van hoogdringendheid, worden bevolen door de syndicus.

Artikel 23. - Advies architect.

Tot veranderingen aan de gemene delen kan door de algemene vergadering slechts besloten worden nadat een architect een gunstig advies heeft gegeven. Dit advies is evenwel niet nodig voor kleine veranderingen die de konstruktie niet wijzigen (zoals bijvoorbeeld de aankleding van de hall, enzovoort).

HOOFDSTUK IV. - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

Afdeling 1. - LASTEN.

#### **Artikel 24. - Principes.**

De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde medeëigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars als groep van onverdeelde eigenaars, de kosten van heropbouw van vernielde konstrukties en de kosten van beheer.

Ze worden in voorkomend geval gesplitst in lasten voor de medeëigenaars van het ganse kompleks en in lasten per bijzondere onverdeeldheid.

Die kosten worden in de regel gedragen door de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen, namelijk:

- voor lasten van de medeëigendom van het ganse kompleks, volgens de aandelen die zij in de totale medeëigendom bezitten, berekend volgens de respektievelijke waarde van de privatieve delen.

- voor de lasten van een bijzondere onverdeeldheid volgens de aandelen die de medeëigenaars in die bijzondere onverdeeldheid hebben, berekend in verhouding tot het nut dat deze privatieven hebben van deze bijzondere onverdeeldheid, dit alles volgens de bepalingen en de berekeningswijze hieromtrent in de basisakte.

#### **Artikel 25. - Budget - Inning van bijdragen.**

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaars, zoals in artikel 24 hiervoor is uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

De jaarvergadering van de medeëigenaars stelt ieder jaar het budget op en raamt het bedrag van de uitgaven tot dekking van de algemene kosten voor het volgend werkjaar.

Die raming betreft zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal.

Onder werkkapitaal wordt verstaan de som van de voorschotten ten laste van de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

De jaarvergadering beslist op voorstel van de syndicus die handelt in samenspraak met de raad van bestuur, nopens het bedrag van de voorschotten en de periodiciteit van opvragingen.

In zelfde zin beslist de algemene vergadering of er al dan niet een reservekapitaal wordt aangelegd, en bepaalt het bedrag en de periodiciteit van de bijdragen, de wijze van belegging, en de eventuele herziening van het bedrag.

Wordt onder reservekapitaal verstaan de som van de periodieke inbrengen van geld, bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven.

Bij ontoereikendheid van voorschotten kan de syndicus in samenspraak met de voorzitter van de raad van bestuur aanvullende bijdragen vorderen.

Ieder medeëigenaar moet zijn aandeel in het werkkapitaal en eventueel reservekapitaal betalen aan de syndicus die de voorschotten int.

Artikel 26. Beheersafrekening.

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarvergadering. De syndicus geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand, de voorzitter en de bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

De syndicus geeft aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat, vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene kosten, en verrekent dit ten overstaan van de gestorte voorschotten.

Artikel 27. - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik - Verhuring.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een private kavel of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning of anderszins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de medeëigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan die kavel.

Ingeval van verhuring van private kavels blijven de eigenaars steeds verantwoordelijk voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten. De medeëigenaars blijven, ten aanzien van de medeëigendom, ook steeds verantwoordelijk voor de

betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen. Uit hoofde van deze akte ontstaan er

geen juridische betrekkingen tussen de huurders en de medeëigendom, onder voorbehoud van wat onder artikel 30 hierna wordt bepaald.

Artikel 28. - Overdracht van eigendomsrecht.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een privaatief is de optredende notaris gehouden aan de syndicus een staat te vragen van:

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten waartoe de algemene vergadering vóór de datum van overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3. de door de vereniging van medeëigenaars verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

Onverminderd de overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en zijn aandeel in de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

4. Ingeval van eigendomsoverdracht van een privaatief:

- Is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal, dat overeenstemt met de periode tot aan de ingenottreding van de nieuwe verkrijger.

Afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

De algemene vergadering kan beslissen dat die afrekening en daaraan verbonden teruggave verdaagd wordt tot aan het goedkeuren van de afrekening door de jaarvergadering.

Dit gebeurt samen met de afrekening van de nieuwe eigenaar en

zo nodig prorata temporis tussen hen.

De terugbetaling gebeurt eerst na betaling door de nieuwe eigenaar van zijn voorschotten.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals algemene kosten en lasten van het gebouw, kosten van werken, herstellingen en diensten, eventueel verwarmingskosten, verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, enzovoort.

- Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van geld, bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven van de reparatie of de vernieuwing van een lift, of het leggen van nieuwe dakbedekkingen en andere belangrijke herstellingswerken of vervangingen of vernieuwingen enzovoort.

Tussen overdrager en verkrijger onderling zijn andersluidende overeenkomsten mogelijk maar de vereniging van medeëigenaars is niet verplicht deze te aanvaarden.

Artikel 29. - Gedwongen invordering.

1. Blijven er medeëigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemene kosten van het verlopen semester, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de beheerraad, of van de algemene vergadering indien er geen beheerraad wordt samengesteld.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd:

a) de leveringen van elektriciteit, water en verwarming af te sluiten op de kavel van de in gebreke zijnde medeëigenaar. Alle kosten en risico's blijven ten laste van de in gebreke gebleven eigenaar.

b) de in gebreke gebleven eigenaar te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen.

c) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te

innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde medeëigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, kontraktueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de lasten.

De huurder zal dan geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekweten hebben.

d) van ieder van de andere medeëigenaars, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven te vorderen.

e) alle andere middelen van recht toe te passen.

Alle kosten en lasten, hieruit voortvloeiend, blijven voor rekening en gevaar van de in gebreke gebleven eigenaar.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de medeëigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege interest op, te rekenen aan veertien frank ten honderd per jaar, vrij van welke inhoudingen ook, vanaf de dag van verzending van het aangetekend schrijven, waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Bij wijze van forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven medeëigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte kosten en honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen, voorzien hiervoor onder 2. tot 4., wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de kavel van de in gebreke gebleven eigenaar door de medeëigendom, daartoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen verkocht worden bij uitvoerend beslag op onroerend goed, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus kan tot de uitvoering van het uitvoerend (of bewarend) beslag overgaan, mits toestemming van de beheerraad of, bij gebreke van beheerraad, van de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde medeëigenaar die toestemming moet bewijzen.

Artikel 30. - Bij verhuring.

Zoals reeds vermeld onder artikel 27 hiervoor, heeft de syndicus juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars.

Niettemin mogen deze de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders de aandelen van al de gemene lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Te dien einde worden de door de syndicus opgestelde rekeningen in twee delen gesplitst, te weten:

a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven;

b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Deze beschikking doet in hoofde van de huurders geen enkel recht ontstaan.

Ze ontlast de medeëigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten.

## **Afdeling 2. - VERZEKERINGEN.**

### **Artikel 31. - Risiko's.**

1. De algemene vergadering kan beslissen dat de verzekering, zowel van de private delen van het kompleks als van de gemeenschappelijke, wordt onderschreven gemeenschappelijk door de medeëigenaars bij een Belgische of in België gevestigde maatschappij, met erkende solvabiliteit.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan de gebouwen waarborgen, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de medeëigenaars onderling.

Een algemene vergadering van bijzondere gemeenschappen kan desgewenst bijeengeroepen worden en de verzekeringen onderschrijven bij één gezamenlijke polis.

2. In ieder geval zal door de zorgen van de syndicus een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke delen betreft.

Ook de burgerlijke verantwoordelijkheid van elke eigenaar of bewoner van kavels wordt verzekerd door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van de gebouwen.

3. Elke meerpremie is ten persoonlijke laste van de medeëigenaar die ze veroorzaakt heeft. Medeëigenaars kunnen tevens, ingeval zij de door de meerderheid der medeëigenaars aangenomen verzekeringssom onvoldoende vinden, voor eigen rekening een bijverzekering nemen, mits er zelf de lasten en

premies van te betalen. Zij zullen in dat geval dan ook alleen recht hebben op de vergoedingen die tengevolge van deze bijverzekering zouden worden uitbetaald.

**Artikel 32. - Afsluiting van de polissen.**

1. De syndicus onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

2. De medeëigenaars hebben het recht, op hun kosten, een exemplaar van de polissen die de medeëigendom aanbelangen, te bekomen.

3. De syndicus int de aan de medeëigendom toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen worden getroffen door de algemene vergadering, namelijk ingeval van omvangrijke vernieling van het gebouw.

### **Afdeling 3. - GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.**

#### **Artikel 33. - Principes.**

De syndicus is gemandateerd om de gewone en dagelijkse ontvangsten te innen, evenals de aandelen van de medeëigenaars in de gemene kosten en lasten. Hij geeft er geldig kwijting over.

Hij ontvangt ook geldig de achterstallige bijdragen met hun eventuele toebehoren, de huurprijzen overeenkomstig artikel 29/C hiervoor, het voorschot bedoeld in artikel 25 en de verzekeringspremies voor de gemene delen.

Voor de inningen van alle andere bedragen die niet een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) overtreffen, is de handtekening vereist van al de leden van de beheerraad, of bij gebreke van beheerraad, van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

Voor bedragen die tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) overtreffen, zoals vergoedingen ingeval van belangrijke vernieling van gebouwen, zullen bijzondere mandatarissen worden benoemd door de algemene vergadering van het kompleks of van een bijzonder gemeenschap, naargelang van het geval, welke algemene vergadering die mandatarissen benoemt bij gewone meerderheid van stemmen.

### **HOOFDSTUK V. - Vernieling en herbouw.**

#### **Artikel 34. - Principe.**

1. In geval van volledige vernieling van de gebouwen, kan de algemene vergadering beslissen dat de gebouwen niet zullen

heropgehouwd worden.

In dit geval wordt de grond openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel aandelen van de verzekeringsvergoedingen en de prijs als hij er in de gemeenschap van de grond bezat.

2. In geval tot de heropbouw van het gebouw wordt beslist, wordt de vergoeding, uitbetaald aan de gemeenschap, besteed aan de heropbouw, volgens de oorspronkelijke plannen, tenware de algemene vergadering er anders over zou beslissen. De vergadering benoemt de bijzondere mandatarissen, belast met de inning van de vergoedingen en de aanwending ervan.

3. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding van hun respektievelijke rechten in de algemene onverdeeldheid en eventueel in de bijzondere onverdeeldheden.

Het supplement is eisbaar binnen de zes maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, lopen, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, de wettelijke interesten als in burgerlijke zaken, verhoogd met twee ten honderd.

De medeëigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van het heropbouwen niet betalen of die zich tegen de heropbouw hebben verzet, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de medeëigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het kompleks af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de heropbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de prijs van de overdracht vastgesteld door een deskundige, die bij gebrek aan akkoord benoemd wordt door de voorzitter van de bevoegde rechtbank.

#### **HOOFDSTUK VI. - BESTUUR.**

##### **Afdeling 1. - ALGEMENE VERGADERING.**

##### **Artikel 35. - Principe en bevoegdheid.**

De algemene vergadering beslist soeverein over al de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars. Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de medeëigenaars, met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

De algemene vergadering verenigt al de medeëigenaars, zonder onderscheid, van het ganse kompleks.

Een bijzondere algemene vergadering verenigt al de mede-

eigenaars van de eventuele bijzondere onverdeeldheid.

De bepalingen van dit hoofdstuk aangaande de algemene vergadering gelden ook voor de bijzondere algemene vergaderingen.

Artikel 36. - Samenstelling.

1. De algemene vergadering wordt samengesteld door alle medeëigenaars van private kavels.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun statutaire of bijzondere mandataris die zijn machten moet bewijzen.

De algemene vergadering bestaat slechts geldig indien alle medeëigenaars regelmatig werden opgeroepen.

2. De samenstelling van de vergadering wordt bewezen door een aanwezigheidslijst die door de medeëigenaars moet getekend worden bij de aanvang van de zitting. Dit kan evenwel vervangen worden door een aanstipping door de secretaris van de vergadering.

3. De vergadering kiest onder haar leden een bureau bestaande uit een voorzitter en twee stemopnemers. De syndicus vult het bureau aan. Verder wordt een sekretaris gekozen, die echter geen lid van de vergadering moet zijn. Het ambt van sekretaris mag desnoods ook door de syndicus worden uitgeoefend.

De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van drie (3) jaar. De voorzitter en de stemopnemers verliezen echter hun functie automatisch indien zij ophouden stemhebbend lid van de vergadering te zijn.

Artikel 37. - Stemrecht.

Ieder medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen, dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Gaat het om beslissingen nopens kosten en uitgaven dan beschikt ieder over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn bijdrage in die kosten en uitgaven.

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 medeëigenaars beschikken.

Ieder medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber die echter zelf medeëigenaar moet zijn. Gehuwden kunnen steeds vertegenwoordigd zijn door de andere echtgenoot.

Het mandaat moet schriftelijk gegeven zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld.

Een persoon die door de medeëigendom als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemming die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Wanneer het gaat om beslissingen betreffende werken waarvan de kosten gedragen worden door een groep medeëigenaars, zullen alleen zij deelnemen aan de stemming betreffende deze werken en uitgaven.

Artikel 38. Oproeping.

De syndicus roept de algemene vergadering samen.

Hij is daartoe verplicht wanneer het verzocht wordt door één of meer medeëigenaars, die ten minsten één/vijfde van de aandelen in het kompleks bezit.

Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die hij vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door hem bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De oproepingen gebeuren bij gewone brief of bij ter post aangetekend schrijven.

Er wordt minstens één maal per jaar een algemene vergadering of jaarvergadering bijeengeroepen.

De algemene vergadering kan met gewone meerderheid beslissen dat de jaarvergadering plaats heeft op een vaste datum, uur en plaats en dat de oproeping tot die vergadering mag gebeuren bij gewone brief, per post verstuurd, of afgegeven aan de medeëigenaars.

De oproeping bevat de agenda.

Alleen over de punten op de agenda kan rechtsgeldig beraadslaagd en beslist worden.

Artikel 39. - Kworum - Meerderheid.

**1.** Behoudens andersluidende beschikkingen van dit reglement of van de basisakte, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig, wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de

gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Hetzelfde beginsel geldt, mutatis mutandis, voor elke bijzondere algemene vergadering.

2. Als een vergadering niet het vereiste kworum bereikt, wordt een nieuwe vergadering samengeroepen, ten vroegste na vijftien (15) dagen en ten laatste binnen de twee (2) maanden, te rekenen van de datum van de vergadering die niet in aantal was. De tweede vergadering beslist geldig, ongeacht het bereikte kworum, behalve voor beslissingen waarvoor uitdrukkelijk in dit reglement een bijzonder kworum vereist is.

De oproeping voor zulke nieuwe vergadering moet vermelden dat het om een tweede vergadering met een zelfde agenda gaat, die zal beslissen zonder voorwaarde van kworum.

3. Behoudens andersluidende beschikkingen van de wet, de basisakte of dit reglement, worden de beslissingen getroffen met meerderheid van stemmen, dit wil zeggen, van meer dan de helft van de geldig uitgebrachte stemmen, dus zonder rekening te houden met de onthoudingen, de nietige en de blanco stemmen.

Ingeval van gelijkheid van stemmen zal echter de stem van de voorzitter van de algemene vergadering doorslaggevend zijn.

4. De agenda van de vergaderingen duidt de punten aan die een bijzonder kworum of een bijzondere meerderheid vereisen.

Artikel 40. - Bijzondere meerderheden.

1. Een meerderheid van drie/vierden ( $3/4$ ) van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist wanneer de algemene vergadering moet beslissen over volgende punten:

a) elke wijziging aan de statuten, voor zover deze slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen betreft;

b) elke beslissing om werken uit te voeren aan de gemene delen, met uitzondering van deze die door de syndicus mogen beslist worden;

c) de benoeming en samenstelling van een raad van bestuur die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toe te zien op zijn beheer.

2. Een meerderheid van vier/vijfden ( $4/5$ ) der geldig uitgebrachte stemmen is vereist wanneer de algemene vergadering moet beslissen over volgende punten:

a) elke andere wijziging aan de statuten, hierin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van medeïgendom;

- b) de wijziging van de bestemming van het gebouw;
- c) de heropbouw of herstelling van het beschadigde deel in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling;
- d) elke verkrijging van onroerende goederen bestemd tot de gemene delen;
- e) alle daden van beschikking in verband met de gemeenschappelijke onroerende goederen.

3. Eenparigheid van stemmen is vereist voor elke wijziging van de verdeling van de aandelen in mede-eigendom en voor beslissingen die het privaats eigendomsrecht van medeëigenaars aantasten, of een normaal gebruik van hun private kavels blijvend bemoeilijken. Over de bestemming van de privatieven kan enkel met unanimiteit worden beslist.

Al de bepalingen van dit artikel zijn mutatis mutandis ook van toepassing voor de bijzondere algemene vergaderingen van bijzondere gemeenschappen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen als enige, 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 geldige reden daartegen verzet.

De gevolgen van dit beroep op de rechter worden hierna bepaald.

Indien een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan ieder benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats stelt van de algemene vergadering en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

5. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of abusieve beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moeten binnen de drie maand na de beslissing worden ingesteld.

Artikel 41. - Notulen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een

register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

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

## **Afdeling 2. - Syndicus.**

### **Artikel 42. - Benoeming.**

Door de medeëigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet medeëigenaar. Deze is tevens syndicus van de bijzondere onverdeeldeheden.

De syndicus wordt door de algemene vergadering benoemd voor een termijn van drie (3) jaar, doch is herkiesbaar.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijk besluit van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn ambt te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen na die aanwijzing of benoeming, 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 medeëigenaars 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

De aanplakking en de neerlegging van het uittreksel moeten geschieden door toedoen van de syndicus.

### **Artikel 43. - Ontslag.**

De algemene vergadering heeft altijd het recht de door haar benoemde syndicus af te zetten en de persoon die haar voorlopig of definitief zal vervangen aan te duiden, inzonderheid ingeval van verhindering of tekortkoming.

Zij mag hem eveneens een voorlopig bestuurder toevoegen, waarvan zij de functie en de duur van het mandaat bepaalt.

De syndicus mag ontslag nemen, mits dit per aangetekende brief te betekenen aan de raad van bestuur, met in achtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Op het einde van zijn mandaat sluit de syndicus de rekeningen af tot volledige voldoening van de raad van bestuur, aan wie hij alle dokumenten overhandigt, met de nodige bewijsstukken, vooraleer hij ontlasting van zijn taak kan verkrijgen.

Artikel 44. - Bevoegdheid.

1. De syndicus wordt gelast, in samenwerking met en volgens de richtlijnen van de raad van bestuur, de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en het rustig en ordelijk genot van de gemene delen te vrijwaren tegenover alle eigenaars en bewoners en met name:

a) de algemene vergadering op te roepen op de door het reglement van mede-eigendom bepaalde data of op gelijk welk ogenblik wanneer een beslissing dringend moet genomen worden in het belang van de gemeenschap;

b) de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in een register, waarvan elke belanghebbende kennis kan nemen;

c) deze beslissingen uit te voeren of te doen uitvoeren;

d) alle daden van bewaring of van voorlopig bestuur te stellen met betrekking tot de gemene delen en meer bepaald:

\* de uitvoering van alle onderhoudswerken of andere werken onder de in onderhavig reglement voorziene voorwaarden; te dien einde zal hij alle nodige arbeiders en werknemers bevelen;

\* het in dienst nemen en ontslaan van werkvrouwen en ander onderhoudspersoneel of -firma's;

\* de bewaring van het archief dat de gemeenschap aanbelangt;

\* het goed onderhoud en de normale werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere de uitvoering zonder uitstel van dringende werken of werken waartoe door de raad van bestuur of door de algemene vergadering werden beslist, het toezicht op het afhalen van huisvuil, op het onderhoud van voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemene delen;

e) de gelden van de vereniging der medeëigenaars beheren, inzonderheid:

\* de boekhouding voeren en de rekeningen opstellen van elke eigenaar, die hem elke trimeseter en/of op aanvraag ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom van een kavel moeten voorgelegd worden;

\* de gemeenschappelijke uitgaven betalen en de inkomsten innen voor rekening van de gemeenschap, de gemene lasten

verdelen onder de eigenaars of de bewoners; het werkingsfonds en het reservefonds beheren;

\* in naam van de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten aangaan voor rekening van de gemeenschap volgens de richtlijnen van de algemene vergadering en de gemeenschap vertegenwoordigen tegenover de verzekeraars, zonder een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering te moeten aantonen.

2. Indien hij grove tekortkomingen aan de bepalingen van het reglement van medeëigendom door de bewoners van privatieven zou vaststellen, of houdingen die van aard zijn het rustig gebruik of andere bewoners van het gebouw te storen, zou vaststellen, zal hij de overtreder bij aangetekende brief aanmanen alle dringende maatregelen te nemen die de omstandigheden verantwoorden en hem verwittigen dat bij zijn stilzitten, de syndicus het recht zal hebben alle maatregelen die hij nuttig zal oordelen voor de rust en een goed beheer zal mogen nemen, na verslag te hebben uitgebracht aan de raad van bestuur.

Als de overtreder een huurder is, zal de syndicus, voordat hij voormelde maatregelen neemt, de eigenaar moet verwittigen bij aangetekende brief en zal hij hem aanmanen het nodige te doen binnen de vijftien (15) dagen, bij gebrek waaraan de syndicus persoonlijk zal mogen handelen.

3. Hij bericht de betwistingen met derden of tussen eigenaars betreffende de gemene delen, brengt verslag uit aan de algemene vergadering en, in geval van hoogdringendheid, neemt alle nodige bewarende maatregelen.

4. Hij geeft kennis van de beslissingen van de algemene vergaderingen en bezorgt de lijst van de voor de datum van overgang van eigendom van een kavel besliste of ontstane schulden, waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze overgang, hetzij aan de nieuwe eigenaar van een kavel, nadat deze hem zijn hoedanigheid ter kennis heeft gebracht, hetzij aan de notaris, gelast met de verkoop die het hem gevraagd heeft.

Artikel 45. - Verantwoordelijkheid.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van ieder belanghebbende een voorlopig bewindvoerder aanwijzen.

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

**Artikel 46. - Rechtsvorderingen.**

**1.** De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder.

Ieder medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn privaatief, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

**2.** Wanneer een medeëigenaar beroep heeft gedaan op de rechter om een algemene vergadering bijeen te roepen, of om bepaalde werken te mogen uitvoeren tegen de beslissing van de algemene vergadering in, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van ieder aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die voortvloeit uit de weigering van de algemene vergadering om de gevraagde beslissing te nemen.

**3.** Ieder medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

- 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;

- 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.

**Afdeling 3. - RAAD VAN BESTUUR.**

**Artikel 47. - Samenstelling - bevoegdheid.**

De algemene vergadering kan, onder haar leden, een raad van bestuur aanstellen, bestaande uit drie (3) personen.

Deze raad van bestuur heeft in hoofdzaak een adviserende en kontrollerende taak. Hij treedt in de plaats van de syndicus die afwezig of belet zou zijn en telkens dit door de omstandigheden noodzakelijk zou zijn. Hij oefent sommige uitzonderlijke machten uit die in dit reglement zouden voorzien zijn.

De raad van bestuur handelt collegiaal.

**HOOFDSTUK VII. - VARIA.**

**Artikel 48. - Reglement van orde.**

Er wordt een reglement van orde opgesteld dat moet worden geëerbiedigd door alle gebruikers van het kompleks.

Het wordt insgelijks aan de basisakte gehecht.

Het kan door de raad van bestuur en de syndicus worden gewijzigd en aangevuld. Die wijzigingen en aanvullingen dienen echter op de eerstvolgende algemene vergadering te worden goedgekeurd en bekrachtigd met een kworum van de helft en een meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen, hetzij van het kompleks, hetzij van een bijzondere onverdeeldeheid, naar gelang het geval.

De naleving van dit reglement van inwendige dienst moet worden opgelegd aan alle huurders en rechtsopvolgers.

Artikel 49. - Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen.

1. Alle beschikkingen van dit reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht. Ze moeten geëerbiedigd en nageleefd worden door alle eigenaars van private kavels van het kompleks en door hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welken titel ook. Zij zijn overigens tegenstelbaar tegenover derden, door overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor. Dit reglement mag slechts gewijzigd worden volgens de regels van kworum en meerderheid en onder de voorwaarden in dit reglement bepaald.

Die wijzigingen en aanvullingen zijn enkel tegenstelbaar tegenover derden na overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. Bij dit reglement sluit het reglement van inwendige dienst aan, dat mag aangevuld worden met instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, van de raad van bestuur en van de syndicus, welke komplementen niet van reëel recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

3. Het reglement van medeëigendom met de basisakte waaraan het is gehecht, alsook het reglement van inwendige dienst en de opgelegde instructies, beslissingen en wijzigingen, evenals de plannen en lastenkohieren, vormen samen het charter van het kompleks.

Alle elementen van die dokumenten dienen geïnterpreteerd te worden in functie van de andere en van het geheel.

Artikel 50. - Onvoorziene elementen.

Voor alles wat in dit reglement niet uitdrukkelijk is voorzien en voortspuit uit de opbouw van de konstrukties en het ge-bruik

van het kompleks, zal de algemene vergadering, desgevallend na advies van een architect, een aanvullend reglement van medeëigendom of van inwendige dienst mogen opstellen dat een bindend karakter zal hebben voor de mede-eigenaars en deel uitmaken van het charter van het kompleks.

#### Artikel 51. - Scheidsrechterlijk beding.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de clausules van het charter van het kompleks aanleiding zouden geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een deskundig scheidsrechter, namelijk een notaris, indien het om juridische betwistingen gaat, en een architect, indien zich bouwkundige problemen stellen.

De scheidsrechter wordt benoemd door de syndicus, of, in geval van tegenstrijdige belangen, door de algemene vergadering.

De scheidsrechter moet uitspraak doen als bemiddelaar en binnen de veertien (14) dagen van zijn benoeming, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding. De termijn begint te lopen vanaf de ontvangst van zijn aanstellingsbesluit.

Die termijn mag niet verlengd worden, tenzij door de ratione loci bevoegde heer voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg. De uitspraak van de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep, noch voorziening in verbreking, noch voor herroeping van het gewijsde.

De bijdrage in de kosten van arbitrage worden bepaald door de scheidsrechter in zijn verslag.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding opheffen bij meerderheid van twee derden der stemmen en een kworum van de helft.

#### Artikel 52. - Keuze van notaris.

De eerste overdragende akten van kavels van het kompleks en de eerste akten van verhuringen voor meer dan negen (9) jaar moeten, overeenkomstig de gebruiken in het notariaat, verleden worden voor het ambt van Meester Jan Muller, notaris te Waasmunster, voor wie de basisakte verleden is. De kopers hebben uiteraard het recht een notaris naar hun keuze voor hen te laten tussenkomen en dit zonder kostenverhoging.

#### Artikel 53. - Keuze van woonst.

Voor ieder medeëigenaar wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het kompleks zelf, tenzij de medeëigenaar aan

de syndicus een andere woonstkeuze betekent.

## REGLEMENT VAN ORDE

### HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1. - Bepaling.

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en gebruikers van het kompleks, ten welke titel het ook weze.

Het is niet van reëel recht, doch het kan slechts gewijzigd en aangevuld worden bij beslissing van de algemene vergadering van het kompleks, indien de bepalingen van belang zijn voor gans het kompleks, of bij beslissing van een bijzondere algemene vergadering indien het gaat om een wijziging die enkel van belang is voor een bijzondere gemeenschap.

#### Artikel 2. - Wijzigingen.

Alle wijzigingen en aanvullingen aan onderhavig reglement moeten telkens opgetekend worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen. Deze beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van stemmen en met het gewone kworum.

Indien de wijzigingen en aanvullingen te omvangrijk worden, kan er door de zorgen van de syndicus een gecoördineerde tekst worden opgesteld en overhandigd aan de geïnteresseerden.

#### Artikel 3. - Bekendmaking.

In geval van vervreemding, van verhuring of andere overdrachten van eigendoms- of genotsrechten, zijn de afstanddoeners ertoe gehouden de nieuwe titularissen van rechten in eigendom of genot uitdrukkelijk te verplichten tot naleving van het reglement van inwendige dienst.

### HOOFDSTUK II. - BEHEER EN TOEZICHT

#### Artikel 4. - Taak van de syndicus.

De syndicus moet waken over de naleving van onderhavig reglement en is gelast met het dagelijks beheer over de gemene delen.

Hij zorgt ervoor dat de toegangen, trappen, beplantingen en andere gemene delen goed en zuiver onderhouden worden en dat het huisvuil en de afval worden weggehaald.

Hij staat in voor het goed functioneren en het rendement van de algemene diensten, zoals elektriciteit, waterleiding, verwarming, luchtverversing, dagelijks onderhoud, enzovoort.

Hij werft hiertoe het nodige personeel aan.

Dag en nacht heeft hij recht van toezicht op de gemeenschappelijke delen en handhaaft er de orde.

**Artikel 5. - Taakverdeling.**

De syndicus moet niet noodzakelijk het dagelijks beheer over het kompleks zelf verzekeren. Hij kan zich hiervoor laten bijstaan door onderhoudspersoneel voor het ganse kompleks of voor bepaalde bijzondere onverdeeldheden.

De algemene vergadering of de bijzondere algemene vergadering, naargelang het geval, bepaalt het loon of de vergoeding voor het onderhoudspersoneel.

**Artikel 6. - Sleutels.**

Ieder eigenaar of gebruiker overhandigt aan de syndicus, in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel.

De syndicus mag slechts in uitzonderlijke, dringende omstandigheden, de sleutels gebruiken en in de private kavels binnengaan voor dringende werken, noodzakelijk om schadegevallen te voorkomen of te beperken.

**Artikel 7. - Beheersrekeningen.**

De beheersrekeningen worden opgesteld, betaald en goedgekeurd, zoals bepaald in het reglement van medeëigendom.

**HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN ORDE**

**Artikel 8. - Aspekt.**

De gevels, daken, ramen en deuren, zichtbaar van buiten uit, moeten steeds door de eigenaars in goede staat onderhouden worden. Terzake wordt verwezen naar hetgeen bepaald is in het reglement van medeëigendom.

**Artikel 9. - Onderhoudskosten.**

Ieder gebruiker moet gratis de hinder ondergaan die voortspruit uit de onderhoudswerken.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen, mogen die werken niet gedaan worden op feestdagen of tijdens de weekends.

**Artikel 10. - Dagelijks onderhoud.**

Het dagelijks onderhoud van de delen buiten de private kavels gelegen, zal enkel geschieden op bepaalde uren, volgens de beslissing die de beheerraad dienaangaande zal treffen.

**Artikel 11. - Ophalen huisvuil.**

De bewoners zullen zich schikken naar de gemeentelijke verordeningen terzake. Zij zullen ervoor zorgen dat de vuilniszakken niet verspreid voor het gebouw staan, dat deze vuilniszakken steeds goed gesloten zijn en niet langer voor het gebouw staan dan strikt noodzakelijk is.

**Artikel 12. - Schadelijke produkten.**

Het is ten strengste verboden bijtende produkten of stoffen die schade kunnen toebrengen aan de leidingen of deze kunnen verstoppen, te storten in de aflopen of leidingen.

Artikel 13. - Bekendmakingen.

De syndicus kan aan de toegangen of elders, de bepalingen aanplakken die het publiek aanbelangen.

Artikel 14. - Rust in het gebouw.

In het kompleks zullen geen storende of geruchtmakende werkzaamheden mogen verricht worden. Over het algemeen, zal de bewoner van het gebouw ervoor zorgen geen activiteiten uit te oefenen die hinderlijk kunnen zijn voor de overige bewoners.

Artikel 15. - Uitbreiding.

Onderhavig reglement mag aangevuld worden zoals bepaald in artikel 2 hiervoor.