

**GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

**VAN DE RESIDENTIE**

**“VILLA MONET”**

**(ALGEMEEN DEEL BASISAKTE &  
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM)**



Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d.

**Veurne-0874.402.837**

Akte van Notaris Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris ter standplaats Koksijde, d.d. tweeduizend en één, zes juli.

PROMOTOR:

De Naamloze Vennootschap HOPROM met maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk Morgenzon 1. Ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 147.502, BTW-nummer 468.486.244. Ogericht blijkens akte verleden voor notaris Baudouin Moerman te Kortrijk op vijftien december negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de 7 Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig december daarna onder het nummer 991230-12.

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigd bestuurder te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HOBEL met zetel te Kortrijk Morgenzon 1, opgericht bij akte verleden voor notaris Van Roosbroeck te Merksem op drieëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig november daarna onder nummer 961123-118 en waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Van Roosbroeck op negentien februari negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd alsvoren op twaalf maart daarna onder nummer 980312-66, alhier vertegenwoordigd door de heer Johannes Hooijmaaijer wonende te Kortrijk Morgenzon 1 handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de vennootschap.

Hierna genoemd "DE COMPARANT", "DE VERKOPER", "DE PROMOTOR".

## **BASISAKTE**

### **HOOFDSTUK I – TOELICHTING**

A. De comparant verklaart Ons dat hij eigenaar is van het volgend onroerend goed:

#### **I. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

STAD NIEUWPOORT afdeling twee

Een villa met autobergplaats, tuin en verdere aanhorigheden gelegen Albert I laan, 103, bekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie D nummer 454/B voor een grootte van twintig are negenenveertig centiare (20a 49ca).

Palend of bepaald hebbend noord: Patrick Florizoone-Devloo-Delva te Middelkerke, oost: Albert I laan; zuid: Albert Pinot weg en west: Tennislaan.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De comparant is eigenaar van voormeld onroerend goed door aankoop jegens de Heer Eddy Gryson, aannemer, te Aartrijke blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op tien januari tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht februari daarna boek 10.001 nummer 7.

De heer Gryson voormeld was er eigenaar van om het te hebben aangekocht jegens de naamloze vennootschap Mibo te Koksijde blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op tien januari tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht februari daarna boek 10.001 nummer 8.

De NV Mibo was er eigenaar van om het te hebben aangekocht jegens de naamloze vennootschap Ysera in faling te Nieuwpoort blijktens akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort met tussenkomst van ondergetekende notaris op tien november negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op drieëntwintig november daarna boek 8568 nummer 9.

De naamloze vennootschap Ysera voormeld was er eigenaar van ingevolge inbreng gedaan door de heer Karlos Lejaeghere en diens echtgenote mevrouw Laurette Delacourt blijktens akte verleden voor notaris Roger Verhue, destijds te Koksijde-Oostduinkerke op zesentwintig november negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negen december daarna boek 7425 nummer 19,

De echtgenoten Lejaeghere-Delacourt voormeld waren er eigenaars van door aankoop jegens de heer Roger Jules Verhue te Koksijde blijktens akte verleden voor notaris Swennen te Nieuwpoort op veertien juli negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op drieëntwintig juli daarna boek 6520 nummer 26.

De heer Roger Verhue voormeld was er eigenaar van door aankoop jegens de heer Gilbert Leroy en mevrouw Rosa Marie Vanlandschoot blijktens akte verleden voor notaris Swennen te Nieuwpoort op tweeëntwintig februari negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op drie maart daarna boek 6478 nummer 15.

De echtgenoten Leroy-Vanlandschoot voormeld waren eigenaars van de constructies om deze zelf te hebben laten oprichten op een perceel grond waarvan zij eigenaar waren sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

## II. BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW

### A/ BESCHRIJVING

De comparant verklaart Ons Notaris dat zij voornemens is op de voorschreven grond, na afbraak van de bestaande gebouwen, een onroerend complex op te richten of te laten oprichten, waarvan de privatieveen het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieveen zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieveen, elk voor de fracties, zoals hierna bepaald. Dit onroerend complex zal genaamd worden "RESIDENTIE VILLA MONET".

### B/ ONDERVERDELING

De comparant verklaart verder dat het op te richten onroerend complex "RESIDENTIE VILLA MONET" zal onderverdeeld worden in twee woonblokken, die zullen geïdentificeerd worden als RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II, alsmede één garagecomplex geïdentificeerd als GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET, zoals aangeduid op de plannen.

De residenties en het garagecomplex zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke regeling, waarbij telkens het gebouw zal gesteld worden onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en volgende.

De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde, alsook de aan huidige akte gehechte bescheiden en plannen zullen dienen beschouwd te worden als één enkel en ondeelbaar geheel uitmakend.

### C/ ARCHITECTURALE EENHEID

Het geheel van de residenties en het garagecomplex samen zal één architecturaal geheel vormen genaamd "RESIDENTIE VILLA MONET" zoals geschetst op het stel plannen hierna vermeld en aan onderhavige akte gehecht. De grond van de residenties en het garagecomplex zal tot grondoppervlak dienen voor het ganse complex.

Deze grond heeft een oppervlakte van twintig are negenenveertig centiare (20a 49ca).

Het geheel zal dus bestaan uit twee residenties en een garagecomplex die respectievelijk de volgende benamingen zullen dragen en die elk zoveel aandelen in bovenvermelde grond zullen hebben als hierna vermeld:

1) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I: tweeduizend vierhonderd en zeven/tienduizendsten	2.416
2) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II: vijfduizend zeshonderd twintig/tienduizendsten	5.611
3) GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET: duizend negenhonderd drieënzeventig/tienduizendsten	1.973
	-----
TOTAAL: tienduizend/tienduizendsten	10.000

[ Ingevolge wijzigende akte d.d. 2006 ]  
TOEKENNING VAN DE GEMENE DELEN

#### *A. GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET*

*Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal duizend negenhonderd drieënzeventig/duizend negenhonderd drieënzeventigsten (1.973/1.973sten) van de gemene delen van het gebouw en duizend negenhonderd drieënzeventig/tienduizendsten (1.973/10.000sten) van de grond toegekend aan :*

- garage G/1: vijfnegentig:	95
- garage G/2: achtenzestig:	68
- garage G/3: negenenzestig:	69
- garage G/4: achtenzestig:	68
- garage G/5: achtenzestig:	68
- garage G/6: achtenzestig:	68
- garage G/7: drieënzeventig:	73
- garage G/8: drieënzestig:	63
- garage G/9: tweeënzestig:	62
- garage G/10: tweeënzestig:	62
- garage G/11: éénenzeventig:	71
- garage G/12: éénenzeventig:	71
- garage G/13: éénenzeventig:	71
- garage G/14: tweeënzeventig:	72
- garage G/15: achtentachtig:	88
- garage G/16: vijftentachtig:	85
- garage G/17: negentig:	90
- garage G/18: negentachtig:	89
- garage G/19: negentachtig:	89
- garage G/20: negentachtig:	89
- garage G/21: zevenentachtig:	87
- garage G/22: vijftentachtig:	85
- garage G/23: achtennegentig:	98
- garage G/24: achtennegentig:	98
- garage G/25: vierennegentig:	94

*TOTAAL: duizend negenhonderd drieënzeventig/duizend negenhonderd drieënzeventigsten {1.973/1.973sten) in de gemene delen van het garagecomplex en duizend negenhonderd drieënzeventig/tienduizendsten (1.973/10.000sten) in de totale grond.*

#### **B. RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I**

*Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal tweeduizend vierhonderd en zestien/tweeduizend vierhonderd en zestienden (2.416/2.416den) van de gemene delen van het gebouw en tweeduizend vierhonderd zestien/tienduizendsten (2.416/10.000sten) van de grond toegekend aan :*

a) kelderverdieping	
- berging B/01: zestien:	16
- berging B/02: twintig:	20
- berging B/03: twintig:	20
- berging B/04: veertien:	14
- berging B/05: veertien:	14
- berging B/06: negen:	9
b) gelijkvloers	
- appartement A/GV/01: driehonderd vierentwintig	324
- appartement A/GV/02: tweehonderd zevenentachtig	287
c) eerste verdieping	
- appartement A/01/01: driehonderd zevenenzeventig	377
- appartement A/01/02: tweehonderd zesenzeventig	276

d) tweede verdieping	
- duplex-appartement A/02/01: vijfhonderd tweeëndertig	532
- duplex-appartement A/02/02: vijfhonderd zevenentwintig	527

TOTAAL: tweeduizend vierhonderd en zestien/tweeduizend vierhonderd zestienden (2.416/2.416den) in de gemene delen van de RESIDENTIE VILLA MONET Blok I en tweeduizend vierhonderd en zestien/tienduizendsten (2.416/10.000sten) in de totale grond.

#### C. RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal vijfduizend zeshonderd en elf/vijfduizend zeshonderd en elfden (5.611/5.611den) van de gemene delen van het gebouw en vijfduizend zeshonderd en elf/tienduizendsten (5.611/10.000sten) van de grond toegekend aan :

a) kelderverdieping	
- berging B/07: negen:	9
- berging B/08: negen:	9
- berging B/09: twaalf:	12
- berging B/10: tien:	10
- berging B/11: tien:	10
- berging B/12: vijftien:	15
- berging B/13: tien:	10
- berging B/14: tien:	10
- berging B/15: negen:	9
- berging B/16: negen:	9
- berging B/17: negen:	9
- berging B/18: achttien:	18
- berging B/19: twaalf:	12
- berging B/20: twaalf:	12
- berging B/21: twaalf:	12
- berging B/22: drieëntwintig:	23
b) gelijkvloers	
- appartement B/GV/01: tweehonderd en tien:	210
- appartement B/GV/02: tweehonderd drieënvijftig:	253
- appartement B/GV/03: tweehonderd negenentachtig:	289
- appartement C/GV/01-02: vierhonderd eenenvijftig:	451
c) eerste verdieping	
- appartement B/01/01: tweehonderd negenenvijftig:	259
- appartement B/01/02: tweehonderd drieënvijftig:	253
- appartement B/01/03: tweehonderd negenentachtig:	289
- appartement C/01/01: tweehonderd tweeënzestig:	262
- appartement C/01/02: tweehonderd zesenzestig:	266
d) tweede verdieping	
- appartement B/02/01: tweehonderd negenenvijftig:	259
- appartement B/02/02: tweehonderd vijfnegentig:	295
- appartement B-C 02/03-02/01: vijfhonderd eenenvijftig:	509
- appartement C/02/02: tweehonderd zesenzestig:	266

e) dakverdieping

- appartement B/03/01: driehonderd vijftenzestig:	365
- appartement B/03/02: vierhonderd en vijf:	405
- appartement C/03/01: driehonderd éénnegentig:	391
- appartement C/03/02: vierhonderd:	400

*TOTAAL: vijfduizend zeshonderd en elf/vijfduizend zeshonderd en elfden (5.611/5.611sten) in de gemene delen van de RESIDENTIE VILLA MONET Blok II en vijfduizend zeshonderd en elf/tienduizendsten (5.611/10.000sten) in de totale grond.*

*Voor de verdere beschrijving van de privatieven binnen elk van de residenties en het garagecomplex, wordt verwezen naar de bijzondere basisakten en de wijzigende basisakten.*

Gezien de architecturale eenheid zal een algemeen onroerend statuut bestaan voor het gehele onroerend complex "RESIDENTIE VILLA MONET" dat de algemene principes zal vastleggen die zullen van toepassing zijn op de woonblokken en het garagecomplex.

Het algemeen onroerend statuut, van toepassing voor het geheel van het onroerend complex, zal indien het aangewezen blijkt, aangevuld worden met bijzondere beschikkingen, eigen aan elk blok of deel, zoals hierna vermeld.

Er weze bijzondere nadruk gelegd op het feit dat deze eenheid van opvatting steeds zal dienen nageleefd te worden daar het in feite over één architecturaal geheel gaat, waaruit voortvloeit dat er een geheel van rechten en plichten en gemeenschappelijke reglementen het gehele onroerend complex zullen dienen te beheren.

D/ BESCHIEDEN EN PLANNEN

Na deze uiteenzetting overhandigt de comparant ons de volgende bescheiden en plannen om deze stukken "ne varietur" ondertekend door deze comparant en door ons, Notaris als bijvoegsel aan onderhavige akte te hechten.

a. de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nieuwpoort in zitting van negentien februari tweeduizend en één, aanvraagnummer 00/64, dossiernummer AROL 8.00/38016/1289/1.

b. een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door BVBA Architectenbureau BAU te Roeselare Sint Amandstraat 113.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- plan 01/06 omvat het inplantingsplan, omgevingsplan, liggingsplan en terreinprofiel
- plan 02/06 omvat de kelder verdieping, funderings- en rioleringsplan
- plan 03/06 omvat gebouw 1 : gelijkvloers verdieping 1, dakverdieping, duplex- en dakenplan, zuidwestgevel Tennislaan, noordoostgevel
- plan 04/06 omvat gebouw 2 : verdieping 1, verdieping 2, dakverdieping, dakenplan, zuidwestgevel
- plan 05/06 omvat zuidoostgevel gebouw 1 + 2 Albert Pinot weg, doorsnede AA
- plan 06/06 omvat noordwestgevel gebouw 1 + 2, noordoostgevel gebouw Albert I laan.

Deze plannen dragen het zegel van de Gemeente Nieuwpoort en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van negentien februari tweeduizend en één.

Deze documenten "ne varietur" ondertekend door de comparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

E/ VERDELING WAT DE BOUWWERKEN BETREFT

Aangezien wat de bouwwerken betreft, het onlogisch zou zijn, het ganse complex als één mede-eigendom te beschouwen, zal iedere eigenaar of groep mede-eigenaars van de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK 1, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK 2 of het GARAGECOMPLEX

RESIDENTIE VILLA MONET uitsluitend eigenaar zijn van alle bouwwerken van het desbetreffende deel op te richten volgens het bijzonder onroerend statuut van het desbetreffende deel.

Dit houdt in dat iedere eigenaar of groep mede-eigenaars van één der delen een aantal tienduizendsten in de totale grond en grondaandelen van het complex heeft, terwijl diezelfde eigenaars of groep mede-eigenaars uitsluitend eigenaar zal of zullen zijn van de bouwwerken opgericht volgens het bijzonder onroerend statuut van de desbetreffende blok.

Iedere eigenaar van een privaat element doet afstand van zijn recht van natrekking op de gebouwen op te richten op voorbeschreven grond en grondaandelen met uitzondering van de privaatieve kavel en medegaande aandelen in de gemene delen waarvan hij eigenaar wordt.

Er wordt hier nadrukkelijk op gewezen dat niemand der verkrijgers van de onderscheiden delen kan eisen van verschijner over te gaan tot de uitvoering van de andere delen van het complex.

De uitvoering van elk der delen is een zaak die uitsluitend de comparant aanbelangt. Belanghebbenden in één der delen van het complex kunnen geen aanspraak maken op een verworven recht voor de verwezenlijking van de andere delen.

Evenmin zal de scheiding uit onverdeeldheid van de grond van het ganse complex kunnen gevraagd worden, tenzij mits eenstemmig akkoord van de algemene vergadering.

#### F/ WIJZIGINGEN AAN BESCHRIJVING OF PLANNEN

De samenstelling en de indeling van het ganse complex hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend hebben echter geen definitief karakter.

De comparant behoudt zich het recht voor deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering der werken, onder meer om, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn, de schikking, ligging, grootte en indeling van de delen van het complex te wijzigen.

Daarenboven mag de comparant, ingeval de stevigheid of de veiligheid van de bouwwerken dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die hij nuttig of nodig oordeelt, en dit zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen.

### HOOFDSTUK II – ALGEMEEN ONROEREND STATUUT EN ALGEMEEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN HET ONROEREND COMPLEX "RESIDENTIE VILLA MONET"

#### I. DEFINITIE

Het hiernavolgend algemeen reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privaatieven bepaalt, geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten welken titel ook ondeelbaar gehouden betreffende het onroerend complex voorwerp dezer akte.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn de verplichtingen inhouden al de voorschriften terzake stipt te eerbiedigen en na te leven.

#### II. ERFDIENSTBAARHEDEN

A. De juridische verdeling van het onroerend complex "RESIDENTIE VILLA MONET" mag niet schaden aan zijn architecturale eenheid, en om deze reden zijn alle en ieder van de secties waaruit het bestaat verheven tot dienende en heersende erven, en wederkerig voor wat betreft:

- de leidingen van eender welke aard van zodra zij dienst verlenen aan meer dan één blok (water, eventueel gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesysteem); deze opsomming slechts ten beschrijvende titel zijnde en niet ten beperkende titel;
- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van het regenwater en dit van zodra zij dienst verlenen aan meer dan één blok;
- de installaties betreffende het ontvangen van radio- en televisie uitzendingen van zodra zij dienst verlenen aan meer dan één blok;
- de doortocht en het gebruik van de gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten even welke titel) van zakelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in gelijk welke van de blokken, zowel bovengronds als ondergronds.
- en eveneens voor alle mogelijke andere noodzakelijke onderlinge bindingen.
- de gemeenschappelijke garage-inrit

Hiertegenover staat dat de bevoordeligden zullen gehouden zijn bij te dragen tot de lasten voortvloeiend uit de toegekende rechten in die verhouding door het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde van het onroerend complex Residentie Villa Monet.

Bevoordeligden kunnen in geen geval vrijgesteld worden van de lasten door te verzaken aan het voordeel van de erfdiensbaarden of aan een ervan.

B. De personenwagens (alle voertuigen door de aard van de bouw hoofdzakelijk als vrachtwagen bestemd steeds uitdrukkelijk uitgesloten zijnde) zullen steeds toegang hebben tot de garagecomplexen via de opritten en afritten zoals opgegeven op de aan onderhavige akte gehecht gebleven plannen of op eventueel later nog gewijzigde en goedgekeurde plannen.

Dit recht van doorgang wordt gevestigd als onvergelde en eeuwigdurende erfdiensbaardheid voor het gehele gebouwencomplex.

Deze erfdiensbaardheid ontstaat door het enkel feit van de verkoop van een privaat.

Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de verschijnsters en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doortocht niet dat van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe daartoe is de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op deze op- en afrit of doortocht wat ook te plaatsen dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken.

Aldus is het ook ten strengste verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen, of over te gaan tot veilingen.

Indien spijs dit absoluut verbod een autovoertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen, dan heeft de algemene syndicus het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder; alle kosten van wegbrenging ten laste zijnde van de ingebreke blijvende eigenaar.

C. De comparante behoudt zich eveneens het recht voor het onroerend complex RESIDENTIE VILLA MONET of delen ervan te laten dienen tot dienend erf van de naburige percelen.

### **III. WIJZIGING AAN DE GEMENE DELEN**

De comparant en de architect -ontwerper van het onroerend complex (of zijn opvolger) behouden zich het recht voor de gemene delen te wijzigen, betreffende iedere residentie en het ganse complex, teneinde een gelijkvormige uitvoering te verzekeren volgens de regels van de kunst, of indien deze wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van deze gemene delen te verbeteren of te vergemakkelijken.

Ten titel van erfdiensbaardheid en van zakelijk recht behoudt de comparante zich het recht voor van doorgang, onvergeld, over gans het onroerend complex RESIDENTIE VILLA MONET ten voordele van de bouwers of personen door de comparante aangesteld, voor de bevoegde besturen voor al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor de gebouwen die zullen opgericht worden op de verscheidene blokken.

De comparant heeft zich het recht voorbehouden de syndicus aan te stellen tot aan de eerste algemene vergadering, voor het beheer van gans het onroerend complex Residentie Villa Monet en dit tot aan de eerste algemene vergadering.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens de overeenkomst met de algemene vergadering.

#### **IV. TUSSENKOMST IN DE ALGEMENE ONKOSTEN**

Comparant bouwt de privatieven met het oog op de verkoop; zolang zij eigenares is zal zij niet moeten tussenkomen in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Zij dient evenmin tussen te komen in de voorverwamingskosten en de kosten van gemeenschappelijke basisvloerverwarming. Deze uitzondering geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

#### **BEHEER VAN HET GEHELE ONROERENDE COMPLEX**

##### **ARTIKEL ÉÉN: BEHEERSORGANEN**

De vereniging van mede-eigenaars van de RESIDENTIE VILLA MONET heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus. De raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen vormen de controle organen.

De algemene vergadering van het onroerend complex RESIDENTIE VILLA MONET wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

##### **ARTIKEL TWEE: BIJZONDERE VERGADERINGEN**

Gezien de opsplitsing van het complex zal er naast de algemene vergadering zowel voor de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II, als voor het garagecomplex van de RESIDENTIE VILLA MONET een bijzondere vergadering bestaan.

Deze bijzondere vergaderingen worden uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels in respectievelijk de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II en het garagecomplex RESIDENTIE VILLA MONET.

De taak van deze bijzondere vergaderingen bestaat erin de algemene vergadering voor te bereiden. De beslissingen kunnen enkel genomen worden door de algemene vergadering, samengesteld uit alle mede-eigenaars van het volledige complex.

##### **ARTIKEL DRIE**

De uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, de dagelijkse zaakvoering van de gemeenschappelijke delen, het toezicht over het onderhoud en de reiniging van die delen, de inning van de bijdragen van de verschillende groepen mede-eigenaars, de betaling van de gemene lasten, zijn de taak van de algemene syndicus.

##### **ARTIKEL VIER**

De algemene syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering van het complex, die tevens zijn wedde of vergoeding en de duur van zijn functies bepaalt.

De eerste algemene syndicus wordt aangeduid door de comparant.

##### **ARTIKEL VIJF**

De algemene syndicus vervult zijn opdracht in het uitsluitend belang van de collectiviteit van het hele complex. Hij zorgt voor een zuinig beheer.

Telkens de algemene vergadering het nuttig oordeelt, worden de leveringen en werken ten voordele van de collectiviteit onderworpen aan aanbesteding en blijft de keuze aan de algemene vergadering.

De comparant behoudt zich het recht voor volgende onderhoudscontracten te sluiten;

- 1) rioleringen,
- 2) groenvoorzieningen,
- 3) buitenverlichting,

- 4) watervoorraadtanks,
- 5) teledistributie.
- 6) brandverzekering.

De kosten aan deze contracten verbonden, blijven ten laste van alle mede-eigenaars van het complex.

## **VI. VERDELING VAN DE KOSTEN DIE NIET SPECIFIEK SLAAN OP EEN BEPAALDE BLOK**

De algemene kosten specifiek voor het geheel van de afzonderlijke blokken zullen dienen gedragen te worden door iedere gebouwde residentie in verhouding volgens het aantal delen dat iedere residentie heeft in de grond en grondaandelen, en meer specifiek in verhouding volgens het aantal delen dat ieder privaat heeft in de grond en grondaandelen.

Deze kosten worden per residentie geïnd door de algemene syndicus.

Zo mettertijd blijkt dat een meer gedetailleerd reglement nopens de verdeling van bovenvermelde algemene kosten zich opdringt, kan bovenvermelde verdeelsleutel en het reglement aangepast en gewijzigd worden door de algemene vergadering die alsdan terzake beslist.

Overigens zullen de lasten en kosten eigen aan elk der residenties gedragen worden door alle eigenaars der zelfde sectie zoals bepaald hierna. Betwistingen over het feit of de kost of last behoort tot het geheel van het gebouwencomplex of tot elk der welbepaalde residenties zullen soeverein beslist worden door de algemene vergadering, zodra er meer dan één residentie opgericht is.

## **HOOFDSTUK III: ALGEMENE OPMERKINGEN EN VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **I. ALGEMENE OPMERKING**

#### **A) WIJZIGING AAN DE BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN**

De hieropgegeven splitsing van het op te richten gebouw in gemene en privatieve delen, en de toebedeling van de gemene delen aan de privatieve delen, alsmede de indeling der privatieven is louter indicatief.

1 ) De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor - welk voorbehoud van rechten hij kan afstaan aan wie ook zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook - tot na de volledige afwerking van het gebouw en de verkoop van het laatste privaat, de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte, de samenstelling, de schikking, de ligging, de oppervlakte en de indeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke als van de niet- verkochte delen, indien hij het nuttig of nodig oordeelt te wijzigen, zelfs indien het aantal gemeenschappelijke delen verbonden aan de niet verkochte privatieve delen hierdoor zou gewijzigd worden.

Aldus behoudt de promotor zich het recht voor om onder andere zonder dat deze opsomming beperkend weze:

- het aantal, de omvang en de bestemming van de garages en parkings, de in- en uitrit alsmede de oprit in de kelderverdieping en de doorgangen te wijzigen, de toegang tot de garages te verplaatsen op een andere plaats of om een bestaande in- of uitrit te supprimeren. In dit geval zal de bestemming van de overbodig geworden toegangshelling en circulatieruimte volledig naar goeddunken van de promotor kunnen bepaald worden, zowel tot privaat als tot gemeenschappelijk deel.
- het bijbouwen aan het gebouw;
- een of meerdere privatieven of gedeelten ervan te splitsen zowel horizontaal als verticaal, een privaat met een ander of een deel van een ander privaat samen te voegen; en daartoe de nodige aanpassingswerken uit te voeren zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook;
- privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen
- genotsrechten toe te staan aan wie ook over de grond rond het gebouw en er alle modaliteiten van te bepalen zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook;

– kleine wijzigingen aan te brengen aan gevels, en constructie die te wijten zijn aan de op puntstelling van de verschillende studies (onder andere beton, isolatie, verwarming, ventilatie en dergelijke meer;

– aansluitingen toe te staan voor nevengebouwen op de hoogspanningscabine. In dit geval zullen de vergoedingen toekomen aan de promotor en niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Deze opsomming is louter aanwijzend.

Samengevat heeft de promotor de meest uitgebreide macht om wijzigingen en aanpassingen aan te brengen aan gemeenschappelijke delen en niet-verkochte privatieven.

De promotor heeft derhalve het recht alle welkdanige werken uit te voeren die de hiervoor opgesomde wijzigingen met zich zouden brengen. Hij zal tevens alleen de daaruit voortvloeiende wijzigende basisakten mogen ondertekenen.

Daarenboven mag de promotor ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal aandelen, in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zal de promotor op soevereine wijze deze herverdeling doen en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-aanvaarde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

## B) NUTSVOORZIENINGEN

### De instellingen van openbaar nut:

Hieromtrent behoudt de comparant zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven, door het feit van de ondertekening van hun aankoopakte, onherroepelijk volmacht aan de comparant om:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van verkoop, opstal, erfpacht of huur, met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht.

De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben tevens een recht van doorgang over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De koper geeft eveneens mandaat aan de promotor om, in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht, opstal, verkoop met de elektriciteitsmaatschappij, met andere regies, of met de Gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van de verkoop van het laatste privaat. De wijzigingen mogen in niets aan de structuur, noch de stevigheid van een gebouw of bouwwerk schaden. Bovendien kan de promotor op grond van dit mandaat, ingeval van stevigheid, de veiligheid of de hygiëne van het gebouw het zou vereisen, op ieder ogenblik en dit op aanwijzing van de architect of ingenieur alle wijzigingen aanbrengen die hij noodzakelijk of nuttig zal achten, zowel aan de privatieve als aan de gemene delen, mits daardoor de waarde en de stevigheid van het gebouw of bouwwerk niet worden aangetast.

In geen geval en op geen enkele wijze zal de elektriciteitsmaatschappij dienen bij te dragen in de gemene kosten welke ook.

## C) HYPOTHEKEN - VERVREEMDING

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de comparante zich het recht voor om steeds de conventionele inschrijving te vorderen.

De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval lastens de koper.

Teneinde de afwerking en betaling der bouwwerken vlot te laten verlopen zullen de kopers hun eigendom niet mogen vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de verkoper.

De kopers mogen het gekochte goed in hypotheek tot waarborg van een lening of een kredietopening geven, op voorwaarde dat aan de kredietgever opdracht gegeven wordt de sommen voortkomende van het krediet of van de lening rechtstreeks aan de comparante over te maken, tot beloop van de aankoopprijs en de verhogingen.

De geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

Niet eerbiediging van bovenstaande bepalingen machtigt de comparante de koopvernietiging te vragen.

#### D) NALEVEN BASISAKTE

Het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige. Er zal steeds worden naar verwezen in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. De akten zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverkrijgers en erfgenamen ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom; alsmede de nieuwe wet op de mede-eigendom van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, de wet waarheen de partij en verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

1. voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

### IX. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

#### A. UITVOERINGSTERMIJN

Het privaatief moet ter beschikking van de koper gesteld worden binnen de termijn, hiervoor voorzien in de basisakten van de respectievelijke fasen of in de respectievelijke verkoopakten.

Met er beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkochte privaatief voldoende afgewerkt is om overeenkomstig zijn bestemming te kunnen worden gebruikt.

De overeengekomen afwerkingstermijn is gebaseerd op een normale en vlotte uitvoering der werken volgens de opgemaakte plannen.

Derhalve wordt deze termijn van rechtswege verlengd in volgende gevallen:

2. wanneer de koper bijkomende of veranderingswerken aan zijn privatieven verlangt;
3. bij laattijdige keuze van de afwerkingsmaterialen door de koper;
4. bij vertraging opgelopen door overmacht, waarmee alle factoren worden bedoeld, die zich voordoen buiten de wil van de verkoper om, zoals: staking, oorlog, publieke of sociale onrusten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, werkonderbrekingen die aan de kust tijdens het seizoen algemeen opgelegd worden, regen en vorstperiodes.

Deze opsomming is niet limitatief.

In elk van deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de verloren werkdagen, vermeerderd met een minimum van vijf dagen wegens desorganisatie van de werf.

## B. SCHADEVERGOEDING WEGENS LAATTIJDIGHEID DER WERKEN

Bij niet-verantwoorde vertraging, te wijten aan verkoper en waardoor het gebruik van het privaat volgens zijn bestemming onmogelijk wordt, zal de verkoper na gerechtelijke ingebrekestelling een vertragsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de normale huurwaarde van het desbetreffende goed en dit te rekenen vanaf de datum van het exploit en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

volgende gevallen worden uitdrukkelijk aanzien als verzaking aan ieder recht op schadevergoeding wegens laattijdigheid:

1. de inbezitneming van de verkochte goederen door de koper;
2. de weigering van de koper binnen de contractuele termijnen vanaf het verzoek van de verkoper tot de oplevering over te gaan;
3. de ongegronde laattijdige betalingen van de verkoopprijs.

Laattijdige betalingen brengen in ieder geval een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn der werken teweeg.

## C. PLANNEN EN MATERIALEN

Zowel de verkoper als de architect hebben het recht eenzijdig aan de plannen alle wijzigingen aan te brengen, die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuw materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

Wanneer deze wijzigingen vijf ten honderd van het geheel der waarde of van de afmeting in min of meer niet overschrijden, geven zij geen aanleiding tot verrekening.

Deze veranderingen zullen steeds geschieden op verslag van de architect, en zullen ter kennis van de belanghebbende kopers gebracht worden, hetzij persoonlijk, hetzij op de eerstkomende algemene vergadering.

Om analoge redenen en onder dezelfde voorwaarden kunnen de voorziene materialen noodzakelijk worden op grond van economische situaties, zoals verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, minderwaarde in de kwaliteit, en dergelijke meer.

## D. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkopers gerekende kostprijs, doch slechts indien de kopers meteen supplementaire werken bestellen en laten uitvoeren door de verkopers.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privaatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

Aanvragen tot wijzigingen aan zijn privaatief moet de koper steeds schriftelijk ter kennis van de verkoper brengen, die alleen bevoegd is om erover te beslissen. In ieder geval zal er zal door de verkoper geen enkele vermindering van prijs worden toegekend; zelfs niet indien schriftelijke toelating door de verkoper werd gegeven aan de koper om zelf en op eigen kosten bepaalde werken uit te voeren.

De verkoper brengt zijn eventueel akkoord schriftelijk ter kennis van de aanvrager.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen is, gelden volgende beginselen:

1. het opmaken van plannen voor de veranderingen gebeurt voor rekening van de koper;
2. alleen de verkoper is bevoegd om de wijzigingen uit te voeren of te laten uitvoeren;
3. de geraamde kostprijs voor meerwerken is eisbaar voor de uitvoering der wijzigingswerken;

#### E. BETALINGEN

Alle eisbare bedragen zijn betaalbaar tien dagen na factuurdatum.

Na verloop van deze termijn loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een moratoire intrest van twaalf frank ten honderd op het verschuldigd saldo en tot de volledige betaling.

Om ontvankelijk te zijn moeten redenen tot niet-betaling binnen de acht dagen na ontvangst van de factuur ter kennis van de verkoper gebracht zijn.

#### F. OPLEVERING - AANVAARDING

In toepassing met de Woningbouwwet van negen juli negentienhonderd éenenzeventig, zoals gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig zullen de niet afgewerkte goederen verkocht worden met toepassing van ondermeer de volgende voorwaarden:

##### 1. voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niet-tegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijntwege voor zichtbare gebreken uit.

##### 1.1. voorlopige oplevering van de *privatieve delen*

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten zijn begrepen in de verkoopprijs.

De koper heeft het recht om op zijn kosten zelf een architect aan te duiden om hem bij te staan bij de voorlopige oplevering.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de promotor- verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

##### 1.2. voorlopige oplevering van de *gemeenschappelijke delen*

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de algemene syndicus.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

##### 2. definitieve oplevering

2.1. De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de promotorverkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de algemene syndicus. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

##### 2.2. de definitieve oplevering van de *privé-delen of kavels*

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de flatwoning.

#### G. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering- Na deze periode van tien jaar zal de promotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

#### H. INBEZITNEMING

De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn privatieven voor de algehele betaling van de koopsom.

Wordt aanzien als inbezitneming of vraag daartoe, het vragen of opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van versiering- of binnenschilderwerken.

De verkoper van zijn kant heeft het recht de werken stop te zetten voor de privatieve gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat.

Indien het appartement betrokken wordt zonder betaling van de volledige prijs, zal dit saldo van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met twaalf frank ten honderd en zal de toevoer van verwarming, water en gas afgesneden worden zonder verhaal of schadeloosstelling van de koper of huurder.

#### I. VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte ;
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen ;
- d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon en teledistributie, elektriciteit, water, gas, riolering en dergelijke,
- e) de inrichting van de elektrische cabine
- f) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.
- g) bouwtafs
- h) de voorverwarmingskosten indien nodig

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparante toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

3. De gevolgen van de normale zetting van het gebouw en van de dilatatie vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

4. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van het onroerend complex residentie Villa Monet of voor de aansluiting op riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de promotor.

### III. DIVERSE BEPALINGEN

#### I. TAAL

De verschijnsters, handelende als voorzgd, verklaren dat indien een vertaling in de franse taal van huidige basisakte, van het reglement van mede-eigendom en van alle andere aangehechte stukken afgeleverd wordt, enkel de hypothecaire overgeschreven tekst in de Nederlandse taal tegenover en door derden zal kunnen ingeroepen worden; de vertaalde tekst zal enkel worden verstrekt ten titel van inlichting.

#### II. BETWISTINGEN

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidige statuten van het complex of omtrent de punten die niet in dezelfde statuten voorzien zijn, zal de kwestie aan de bevoegde rechtbank voorgelegd worden.

#### III. WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer kiest de comparante, handelend als voorzgd, woonplaats in de RESIDENTIE VILLA MONET.

#### IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het reglement van mede-eigendom bestaat uit de hieraangehechte bundel van voorschriften en voorwaarden dat werd opgesteld om de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen onder mede-eigenaars te regelen, de wijze van beheer, gebruik en bewoning te bepalen, betwistingen of moeilijkheden onder mede-eigenaars te vermijden, en het aandeel van ieder in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit bundel verbindt onherroepelijk elke mede-eigenaar, rechtverkrijgenden of rechthebbenden, huurder of gebruiker van een privaatief.

Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere.

#### V. BEVOEGDE RECHTBANKEN

De verschijnsters verklaren dat voor alle geschillen betrekkelijk de uitvoering en interpretatie van deze akte of haar aangehechte stukken alleen de rechtbanken van Veurne zullen bevoegd zijn.

#### VI. BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit der verschijnende partijen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

#### VII. BODEMATTEST

Comparant verwijst naar het bodemattest afgeleverd door OVAM op achtentwintig september negentienhonderd negennegentig waarvan de inhoud letterlijk luidt 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 drie paragraaf één van het "bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd, zesennegentig 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."

#### WAARVAN AKTE.

Verleden te Koksijde, op het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing heeft de comparant, handelende als voorzgd, getekend met Ons Notaris.

## **ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING**

#### **ARTIKEL 1: omschrijving en draagwijdte van dit reglement**

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privaatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privaatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

#### **ARTIKEL 2: het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement**

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordig en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privaatieve delen in het gebouw.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering:

- a) wat betreft het zakelijk statuut: bij meerderheid zoals voorzien onder artikel 34 van huidig reglement van mede-eigendom;
- b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij meerderheid van drie / vierde van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

#### **ARTIKEL 3: artistieke eenheid van de residentie**

De plannen betreffende de residentie Villa Monet werden opgemaakt door BVBA Architectenbureau BAU te Roeselare Sint Amandstraat 113.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de bouwheer, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van de Residentie Villa Monet heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het gebouw kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

Wordt als dusdanig beschouwd: de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn.

Dit geldt eveneens voor de van buitenaf zichtbare gordijnen, zonneblinden of andere beschermende binnenluiken.

## **HOOFDSTUK II. - VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS**

### **ARTIKEL 4: vereniging van mede-eigenaars**

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Villa Monet" gevolgd door het adres van het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van een of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat;

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars 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.

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

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van Veurne.

### **ARTIKEL 5: rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht**

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

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

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

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

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

– de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling 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.

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

8. In afwijking van het algemeen principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek), wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

9. Eveneens in afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

#### Tegenstelbaarheid.

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

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

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

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

§3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

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

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

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

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

De vordering moet binnen 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 bepalingen of beslissing bevelen.

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

**Ontbinding van de vereniging.**

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voor te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

## **HOOFDSTUK III. – ZAKELIJK STATUUT**

### **SECTIE I: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM**

#### **ARTIKEL 6: verdeling in privatieve en gemene delen**

Het gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

#### **ARTIKEL 7: privatieve delen**

De beschrijving der privatieve delen van het gebouw werd opgegeven in de basisakte, overeenkomstig de verschillende plannen aan deze akte gehecht.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

#### **ARTIKEL 8: bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht**

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium: alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat, de delen die een appartement, een kelder, een garage of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder: de bevoering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement, en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, WC's, badinrichting, enzovoort) de schilderen plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in een woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van een bewoner (water-, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privaat de bevoering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdienstbaarheid, van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

#### **ARTIKEL 9: rechten op privatieve delen**

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaat deel, mits geschreven toestemming van de bouwheer of de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privative delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken" .

d) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De telecommunicatiebuizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

#### **ARTIKEL 10: begrenzing der eigendomsrechten**

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaat zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen: - tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer; - vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de algemene vergadering, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privative elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring:

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders.

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

c) muurgemeenschappen:

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privative delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

#### **ARTIKEL 11: mede-eigendom**

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de bepalingen van de wet.

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

#### **ARTIKEL 12: volledige gemene delen - bijzondere gemene delen**

Er bestaan twee soorten gemene delen: de volledige gemene delen, die beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars en bijzondere gemene delen die dienstig zijn tot gemeenschappelijk gebruik van een of meer groepen van mede-eigenaars.

Beide soorten gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privative delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

#### **ARTIKEL 13: volledig gemene delen**

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het complex: de platte daken van het garagecomplex, de aandelen in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt.

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de rechter.

#### **ARTIKEL 14: bijzondere gemene delen**

Bijzondere gemene delen, staan in tegenstelling met volledig gemene delen, slechts ten dienste van de mede-eigenaars van een der blokken.

Vallen hieronder de gevel van het respectievelijke gebouw, de verzekering, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder: de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

Behoren eveneens tot de bijzondere gemene delen van de respectievelijke gebouwen de gangen, de trappen, de bijzondere gedeelten van de centrale verwarming, verlichting, koud en warm water, gas, elektriciteit, enzovoort, de aansluitingen op de hoofdleidingen, enzovoort.

#### **ARTIKEL 15: voorbehoud**

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de hieraan gehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

#### **ARTIKEL 16: verdeling der gemene delen in aandelen**

De volledig gemene delen alsmede de bijzondere gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars .

Deze unanimiteit is niet vereist wanneer werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid; dan kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

#### **ARTIKEL 17: toebedeling van aandelen**

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte.

#### **ARTIKEL 18: juridische toestand der gemene delen**

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhoorigheid vormen van elk privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij tesamen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

#### **ARTIKEL 19: transformatiewerken aan gemene delen**

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel negenveertig en volgende.

## **SECTIE II: ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **ARTIKEL 20**

De oprichting van het gebouw door een eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt namelijk voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privaatdelen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

### **ARTIKEL 21**

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de voorzitter van de algemene vergadering, de bouwpromotor, de syndic, de ambachtslieden, de leden van de raad van bestuur

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

### **ARTIKEL 22: recht van toegang tot bergingen en garages**

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen ten allen tijde de bergingen en de garage mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

### **ARTIKEL 23**

De bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie en andere) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

## **SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

### **ARTIKEL 24 - Algemene vergadering van mede-eigenaars**

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Mits bijzondere motivering kan zij ook, om economische of technische redenen, beslissen om werken uit te voeren aan bepaalde privatieve delen. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Zowel voor de "residentie Villa Monet Blok 1", de "residentie Villa Monet Blok 2", als voor het "garagekompleks residentie Villa Monet" zal er een bijzondere vergadering bestaan, ter voorbereiding van de algemene vergadering.

#### **ARTIKEL 25 - Samenstelling van de vergadering**

De algemene vergadering staat voor alle mede-eigenaars open en is geldig samengesteld mits geldige bijeenroeping en mits vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

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

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

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

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldend kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen in de gemene delen.

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

Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend.

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

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

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

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Wanneer hij mede-eigenaar is, heeft hij het recht om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Partners duiden één lasthebber aan. Ook de andere partner mag op de algemene vergadering aanwezig zijn zonder dat deze mag deelnemen aan de stemming. Kan de ene partner zelf niet aanwezig zijn, dan kan hij zijn partner voor die vergadering aanduiden als lasthebber om aan de vergadering deel te nemen en te stemmen.

#### **ARTIKEL 25 bis - Voorzitter en secretaris**

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, onder de aanwezige mede-eigenaars, voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootst aantal kwotiteiten, en in geval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

#### **ARTIKEL 26 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering**

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden ieder jaar, in de in de laatste vijftien dagen van de maand mei. De uitnodigingen worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald. Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de syndicus zo dikwijls het nodig blijkt.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste een/vijfde van de algemene delen bezitten.

Hiertoe dienen deze mede-eigenaars een verzoek bij een ter post aangetekende brief te richten aan de syndicus, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeengeroepen.

#### **ARTIKEL 27 - bijeenroepingen**

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen te laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 25 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De bijeenroeping vermeldt eveneens volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

#### **ARTIKEL 28: agenda**

De agenda wordt samengesteld door de syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen, die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De agendapunten die de syndicus ontvangen heeft tot drie weken vóór de statutaire vergadering, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve in geval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigendom.

#### **ARTIKEL 29 - vertegenwoordiging – volmachten**

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

#### **ARTIKEL 30 – aanwezigheidslijst**

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal aandelen in de gemene delen, waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

#### **ARTIKEL 31 - Geldigheid van de beslissingen**

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering aan het begin ervan, bestaan uit de helft van mede-eigenaars, welke samen meer dan de helft der aandelen in de gemene delen bezitten.

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

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, overeenkomstig de beschikkingen van

artikel 27 hiervoor, met dezelfde agenda en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.

#### **ARTIKEL 32 - aantal stemmen**

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

#### **ARTIKEL 33 - meerderheid**

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

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

Indien de unanimiteit vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten.

#### **ARTIKEL 34 - bijzondere meerderheden**

De algemene vergadering beslist:

##### **1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:**

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de verplichte oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft toezicht te houden op het beheer van de syndicus;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

##### **2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen**

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

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

### **3° bij eenparigheid van stemmen**

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

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

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

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

### **ARTIKEL 35 - register der beslissingen, uittreksels**

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

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

### **ARTIKEL 36 - raad van mede-eigendom**

De algemene vergadering heeft de verplichting mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen beslissen een raad van mede-eigendom te benoemen.

Deze is samengesteld uit mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering maakt ambtshalve deel uit van de raad van mede-eigendom. De andere leden worden verkozen door de algemene vergadering. Ieder lid van de algemene vergadering kan zijn kandidatuur stellen, de kandidaten met het grootste aantal stemmen zijn verkozen als lid van de raad van mede-eigendom. Indien de syndicus ook mede-eigenaar is, kan hij geen deel uitmaken van de raad van mede-eigendom. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom duurt drie jaar, maar kan worden verlengd, de syndicus kan geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

In overleg met de syndicus zal de raad van bestuur alle beslissingen treffen in hoogdringende aangelegenheden.

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

De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met meerderheid van stemmen en worden opgetekend in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### **ARTIKEL 37 - bijzondere vergaderingen**

Zoals hiervoor gezegd wordt een bijzondere vergadering in het leven geroepen per sectie die het onroerend complex "Residentie Villa Monet" uitmaken, in casu voor het "garagekompleks residentie Villa Monet" en voor de "residentie Villa Monet Blok 1" evenals voor de "residentie Villa Monet Blok 2".

De bijzondere vergadering wordt aldus gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die behoren tot de respectievelijke sectie.

In de bijzondere vergadering stellen de mede-eigenaars die er deel van uitmaken een voorzitter aan.

Deze voorzitter dient verplichtend onder de mede-eigenaars van die sectie te worden gekozen en is ten allen tijde afstelbaar en herkiesbaar.

De namen van de voorzitters worden ter kennis gebracht van de syndicus binnen de veertien dagen na hun verkiezing of aanduiding.

De voorzitters van de bijzondere vergaderingen hebben geen enkele vertegenwoordigingsbevoegdheid naar derden toe. Zij zijn de spreekbuis van de respectievelijke bijzondere vergadering op de algemene vergadering van mede-eigenaars.

#### **ARTIKEL 38 - opgedragen taken**

De bijzondere vergadering heeft tot taak de algemene vergadering voor te bereiden, dit vooral betreffende de zaken die hun sectie aanbelangen (bijzondere gemene delen).

#### **ARTIKEL 39 - bijeenroeping der bijzondere vergadering**

De bijzondere vergadering vergadert voorafgaandelijk aan de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Op de eerste bijzondere vergadering dient te worden beslist in gezamenlijk overleg op welk tijdstip de bijzondere vergadering dient te worden gehouden. Dit kan ten laatste dezelfde dag als deze waarop de algemene vergadering wordt gehouden en ten vroegste veertien dagen daarvoor.

Op deze bijzondere vergadering worden de punten besproken welke later op de algemene vergadering zullen worden behandeld.

Gezien de bijzondere vergadering enkel een tussenorgaan is en op zichzelf geen enkele beslissingsbevoegdheid heeft, gelden geen specifieke wijzen van bijeenroeping noch van aanwezigheidsvereisten.

#### **ARTIKEL 40 - werkwijze van de bijzondere vergadering – syndicus**

Zolang het volledig complex nog niet af is, wordt de bijzondere vergadering van rechtswege voorgezeten met raadgevende stem door de promotor of iemand door hem aangeduid.

De syndicus treedt op als secretaris en penningmeester.

De leden van de bijzondere vergadering hebben elk een stem, uitgezonderd de syndicus die een raadgevende stem heeft.

#### **ARTIKEL 41 - commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering stelt een commissaris aan, die al dan niet een mede-eigenaar is, en die belast is met het nazicht der rekeningen.

Zijn mandaat duurt een jaar, en is hernieuwbaar.

Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering.

Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

De rekeningen worden door de syndicus ook nog ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

#### **SECTIE IV.- De syndicus**

##### **ARTIKEL 42: De syndicus**

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bij zonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde. De bouwheer behoudt zich het recht voor de syndicus te benoemen tot aan de eerste algemene vergadering.

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw. 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 en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 26;

- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 3 ° beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5 ° het vermogen van de vereniging van mede- eigenaars te beheren; Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst
- 6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 7 ° de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
- 8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.
- 10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;
- 12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- 14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige syndicus.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

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

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van elektriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete, waarvan het bedrag door de eerste algemene vergadering zal worden vastgesteld, per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars. De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de vereniging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van' de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

## **SECTIE IV. - VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN**

### **ARTIKEL 43 – deelname**

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen per blok door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte.

### **ARTIKEL 44 - samenstelling van de lasten**

De gemene lasten bevatten onder andere: (deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. de kosten van elektriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de syndicus en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;

3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen;
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.

#### **ARTIKEL 45**

De kopers verbinden zich ertoe alle onderhoudscontracten welke door de bouwheer werden afgesloten met betrekking tot het gebouw en zijn uitrusting in alle aspecten en bepalingen over te nemen.

#### **ARTIKEL 46 - belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid**

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

#### **ARTIKEL 47 - verhoging van de lasten door een van de mede-eigenaars**

Indien een van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

#### **ARTIKEL 48 – ontvangsten**

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de: gemene lasten.

#### **ARTIKEL 49 - afrekening – provisie - reservefonds**

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

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

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet van tien procent per jaar te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot de dag der werkelijke betaling.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de syndicus, indien de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, in gezamenlijk overleg met de beheerraad of de voorzitter van de algemene vergadering, volmacht om

rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De syndicus heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Ten einde syndicus toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de algemene vergadering en voor de eerste maal door de bouwheer.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

#### **SECTIE IV-BIS ... OVERDRACHT VAN EEN KAVEL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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

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

## **SECTIE V.- HERSTELLINGEN EN WERKEN**

### **ARTIKEL 50 - indeling**

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- dringende herstellingen; enerzijds en anderzijds:
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

### **ARTIKEL 51 - dringende herstellingen**

De syndicus, de voorzitter van de algemene vergadering of de beheerders, ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te laten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

### **ARTIKEL 52 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen**

Deze herstellingen worden beslist door de algemene vergadering.

De syndicus kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

### **ARTIKEL 53 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben**

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/ vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 19.

### **ARTIKEL 54 - wijze van uitvoering**

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan de syndicus,

## **SECTIE VI.- VERZEKERINGEN**

### **ARTIKEL 55 - eerste polis**

De eerste brandverzekeringpolis zal door de comparante of door haar aangeduide natuurlijke persoon of rechtspersoon, voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en dit voor telkens hernieuwbare periode van een jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen. De syndicus voert dien-aangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

### **ARTIKEL 56 – Polis**

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

#### **ARTIKEL 57 - bijkomende premie**

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van een van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

#### **ARTIKEL 58 – schade**

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

#### **ARTIKEL 59 - gebruik van de vergoedingen**

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is:

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen bij voorrang gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen, indien de algemene vergadering hiertoe beslist.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is:

zal de vergoeding bij voorrang moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, indien de algemene vergadering van de mede-eigenaars er toe beslist met éénparigheid van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, unanimitieit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

#### **ARTIKEL 60 – afwijkingen**

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er de volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

#### **ARTIKEL 61 - huisraad - huur - verhaal van de buren**

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

#### **ARTIKEL 62 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid**

De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de syndicus vastgesteld worden.

De premies zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

#### **ARTIKEL 63 - overgangsbepalingen**

De comparante moet niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Haar tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuurt of uitbaat doch niet voor de modelappartementen of de verkoopsbureau's.

### **REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

#### **INLEIDING**

Het hierna volgend reglement van inwendige orde vormt een onverbreeklijk geheel met de statuten van het gebouw Villa Monet gelegen te Koksijde. De statuten van het gebouw werden opgesteld door notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde op heden voorafgaandelijk aan deze.

Het reglement van inwendige orde is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw Villa Monet.

Het navolgend reglement blijft van toepassing tot op het ogenblik er door de beslissingen genomen door de algemene vergadering van wordt afgeweken.

#### **ARTIKEL 1 - algemeenheden**

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden bij toepassing van artikel 2.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten " zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door algemene vergadering aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort). Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bij zonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

#### **ARTIKEL 2 – onderhoud**

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen: deze zullen eveneens op voorstel van de algemene vergadering op een door haar vastgesteld tijdstip door een aan te duiden firma worden uitgevoerd.

Voorzorgen dienen genomen te worden opdat het water dat gebruikt wordt voor het kuisen van de terrassen en vensters, de gevels niet zou bevuild of de lager gelegen verdiepingen niet zou hinderen. Het is ten strengste verboden maandverbanden, vossen of andere voorwerpen in het W.C. te werpen ten einde de afvoerbuizen niet te verstopen.

De bewoners zullen geen enkel werk uitvoeren of laten uitvoeren, met of zonder machine of werktuig van dergelijke aard dat het gebouw beschadigd of bureu gehinderd worden.

#### **ARTIKEL 3 - uitzicht en stijl.**

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

Aan de ramen van de appartementen zijn enkel witte of gebroken witte overgordijnen toegelaten. Het is verboden linnen uit te hangen aan de gevels en op de balkons of ander materiaal (zoals kleurige schermen, vuilniszakken of bakken, bierbakken enz...) te plaatsen die het uiterlijk aspect van het gebouw kunnen schaden.

#### **ARTIKEL 4 – publiciteit**

Aan de ingang van de residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de algemene vergadering voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privatieve ingang deur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen, deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de algemene vergadering.

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de algemene vergadering.

Het is verboden publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw met uitzondering van de kantoren voor vrije beroepen op het gelijkvloers zoals hiervoor beschreven.

Het is wel toegelaten een affiche 'te huur' of 'te koop' uit te hangen aan de ramen van de privatieven, deze affiche mag echter niet groter zijn dan 70 bij 50cm.

#### **ARTIKEL 5 - gemene delen**

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neergezet worden. Het is ten strengste verboden er fietsen, kinderwagens, speeltuigen enz... te plaatsen of er kinderen te laten spelen, rollerskaten, steppen, skateboarden enz...

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, vuilniszakken, bierbakken enzovoort).

Het is ten strengste verboden voertuigen te parkeren op de drie toegangspaden.

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstukken, of enig ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de syndicus aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

De gemeenschappelijke tuin is enkel toegankelijk voor onderhoud of eventueel ophalen van gevallen materiaal vanuit hogere verdiepingen- echter altijd met respect voor de gelijkvloers bewoners.

Het is verboden te kamperen in de tuin of op de balkons en de terrassen. Het is verboden barbecue (op houtskool, gas) te houden op de balkons en de terrassen.

Het is verboden bijkomende beplantingen aan te brengen of bestaande beplanting te wijzigen zonder raadpleging van de raad van mede-eigendom en de syndicus.

De toegang tot de garages is verboden voor wagens met LPG-installatie (advies van de brandweer)

Het is niet toegelaten de wagen te wassen in de garageverdiepingen gezien het overmatige gebruik van water en elektriciteit voor rekening van alle mede-eigenaars.

Het is verboden de liften te gebruiken bij verhuis.

Het parkeren of stilstaan op het verdiep van de garages en voor de uitgang van de garages zijn ten strengste verboden. De toegang tot het garagecomplex is allen voorbehouden aan de huurder of eigenaars der bestaande boxen. Het is verboden de vrije uitlaat te gebruiken, olie op de grond te verspreiden, of rook te maken. Het binnenrijden met de wagen tijdens de nacht dient zodanig te gebeuren dat de rust van de anderen niet verstoord wordt. De bestuurders of eigenaars van een wagen zullen geen gebruik mogen maken van claxons in het gebouw, noch hun motor laten draaien onder voorwendsel van deze op punt te stellen of te regelen.

Het garagecomplex is geen speelterrein.

#### **ARTIKEL 6 – verdraagzaamheid**

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien een van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken. Honden dienen steeds aan de leiband gehouden te worden. De garageverdieping mag niet als dierentoilet gebruikt worden.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van 2,50 euro boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier voor de maatschappij voor dierenbescherming.

#### **ARTIKEL 7 - Zedelijk gedrag – rust**

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Te allen tijde zal men de privacy (op terrassen enz...) van de mede-eigenaars ten volle respecteren.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up, bandopnemer en televisie en hifi-installatie is toegelaten; nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistorsingsapparaten, teneinde de radio- en televisie-ontvangst der andere bewoners niet te storen. Van 22 uur tot 8 uur 's morgens is het verboden muziek of lawaai te maken. Onderhoudslieden zoals tuiniers, schilders enz. zullen zich eveneens dienen te houden aan de richtlijnen.

De bewoners zijn gehouden zelf het huisvuil buiten te plaatsen volgens de richtlijnen van de stedelijke ophaaldienst en de daartoe bestemde zakken.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke en slecht riekende stoffen binnen te brengen.

Het is ten strengste verboden te roken in de liften, alle gemeenschappelijke delen of garagecomplex.

#### **ARTIKEL 8 - verhuring**

De te sluiten huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volledig kennis te hebben.

#### **ARTIKEL 9 – verantwoordelijkheid**

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik, waterverbruik, onderhoud gemene delen, enzovoort.

Het gebruik van de lift is verboden voor niet vergezelde kinderen beneden de veertien jaar.

#### **ARTIKEL 10 - bestemming van de lokalen**

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheid of voor de uitoefening van een vrij beroep.

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.

#### **ARTIKEL 11 - leidingen en installaties dienstig tot persoonlijk gebruik**

Bedradingen, kabels, leidingen, buizen of installaties die betrekking hebben op de uitrusting van één bepaald privaatief mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen, traphallen of lokalen zonder voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

De bewoners zijn gehouden zich, voor al wat in dit reglement niet voorzien is, te schikken naar het reglement voorzien in de basisakte en naar de plaatselijke gewoonten.