

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Marc VANDEN BUSSCHE op 20 april 2000;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

+ + +

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

+ + +

In het jaar tweeduizend  
Op twintig april

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris met standplaats te Koksijde, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

GEMEENTE KOKSIJDE - eerste afdeling

1. Een perceel grond gelegen aan de Koninklijke Baan, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie F nummer 303/Z/3 met een oppervlakte van één are veertig centiare (1a 40ca).
2. Een perceel grond gelegen aan de Middelerkestraat, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie F nummer 303/B/4 met een oppervlakte van één are éénnegentig centiare (1a 91ca).
3. Een handelshuis gelegen Koninklijke Baan 192, gekend ten kadaster of gekend geweest onder de sectie F nummer 308/C met een oppervlakte van één are zevenenzestig centiare (1a 67ca).

- Dat zij de bedoeling hadden om na afbraak van de bestaande gebouwen op voormelde samen te voegen terreinen, met een totale oppervlakte van vier are achteennentig centiare (4a 98ca), een appartementsgebouw, genaamd "Residentie 't GALJOEN", op te richten.

ARTIKEL 13 - elektriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van verbruik van de privélevens delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van elektriciteit voor de verlichting van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

ARTIKEL 14 - stookkosten

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.

De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.

#### ARTIKEL 31 - geldigheid van de beslissingen

Omdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bij aanvang bestaan uit meer dan de helft van mede-eigenaars, welke samen meer dan minstens de helft in de gemene delen bezitten. Niettemin bevestigd 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 na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen samen de mede-eigenaars bijeenroepen worden, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 26 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 is in het volgende artikel.

#### 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.

En persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

#### ARTIKEL 33 - meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen, uitgebracht door de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (de helft plus één), behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is.

De omtrentingen worden als tegenstemmen geteld. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimiteit van alle mede-eigenaars vereist. 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, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet is getal was.

In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde afgeerd met het voorstel op de uitsluitelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping diendeijk vermeld wordt, dat ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde afgeerd met het voorstel.

#### ARTIKEL 34 : Bijzondere meerderheden

De algemene vergadering beslist:

Door ondertekening van de akte aankoop verleent iedere koper van een private kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

#### BEHEER VAN DE MEDE-EIGENDOM

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

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

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

#### (a) De algemene vergadering van mede-eigenaars

#### ARTIKEL 23 - 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 private delen. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

#### ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone overdracht of ingeval de eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfacht, 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 dat recht zal uitoefenen als hun lasthebber.

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, oerent van 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 zekelijk statut van het private deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.



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

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

~~De beslissingen van de algemene vergaderingen worden genoteerd en getekend door de beheerders (en de eigenaars die zouden wensen) en gebundeld.~~

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

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

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

#### Schriftelijke besluitvorming

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

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

#### (b) De controle orgaan van de mede-eigenaars

##### ARTIKEL 36 - beheerraad van mede-eigenaars

~~Gezien de beperkte grootte van het gebouw wordt geen raad van bestuur voorzien en de algemene vergadering oefent ook deze bevoegdheid uit met name:~~

~~het nazien van de rekeningen en afrekeningen van de syndicus alsook het zich laten voorleggen van alle documenten en stukken ter verrechtvaardiging.~~

~~het geven van zijn visum na zowel de oppertuiste als de zettel van de uitgaven van de syndicus te hebben gecontroleerd.~~

Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigenaars oprichten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigenaars.

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drievierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De vertekening van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Deze raad wordt ernest 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, naad hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle

##### ARTIKEL 15 : verdeling der gemene delen in aandelen

De gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privative delen.

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

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, behoudens uitzonderingen voorzien in onderhavig reglement.

##### ARTIKEL 16 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privatief gedeelte. Maar in geen geval zal het totaal aantal aandelen, toebedeeld aan de onderscheiden privative delen, de diuzend/diuzendsten overtreffen voor wat betreft de grond.

##### ARTIKEL 17 : juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privative delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden diuzendsten van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privatief deel.

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

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

##### ARTIKEL 18 : 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 uitgebrachte 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 ontlagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeden, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenvoertig en volgende.

2° GELIJKVLOERS

a) Gemene delen

Twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit algemene inkom, inkomhall, trap met traphall, lift met liftkoker, trap met traphall leidende naar de kelderverdieping

c) privatieve delen

- Het gelijkvloers omvat twee handelsruimten genummerd GV/01 en GV/02 zoals afgebeeld op de plannen.

- a) Het handelsgelijkvloers genummerd GV/01 omvat : de eigenlijke handelsruimte, koertje.  
b) Het handelsgelijkvloers genummerd GV/02 omvat : de eigenlijke handelsruimte, keuken, berging, doucheceel met w.c.

De respectievelijke eigenaars van de handelsgelijkvloers hebben het recht om een overbouw terras uit te bouwen aan de kant van de Koninklijke Baan of een luifel mits zelf in te staan voor de nodige bouwkundige toelatingen en mits vooraf de goedkeuring aan de architect van het gebouw te onderwerpen.

De respectievelijke eigenaars van de handelsgelijkvloers dienen op hun kosten in te staan voor alle kosten van onderhoud en herstel betreffende deze overbouw terrassen en luifels.

3° EERSTE, TWEEDE en DERDE VERDIEPING

a) gemene delen

- twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De eerste, tweede en derde verdieping zijn identiek en omvatten telkens twee appartementen gelegen kant Koninklijke Baan en één appartement gelegen kant Middelkerkestraat.

kant Koninklijke Baan

TWEE APPARTEMENTEN genummerd 01 voor wat betreft het appartement links gelegen vooraanzicht van het gebouw (kijkende naar de inkomdeur) en genummerd 02 voor wat betreft het appartement rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw. De nummering van de appartementen wordt voorafgegaan door de cijfers 01, 02 of 03 naargeeleng de verdieping waarop de appartementen zijn gelegen.

- De APPARTEMENTEN genummerd 01/01, 02/01 en 03/01 omvatten telkens :  
inkom, inkomhall, berging, living met keukenhoek en terras met buitenberging, nachthall, w.c., badkamer, drie slaapkamers.

- De APPARTEMENTEN genummerd 01/02, 02/02 en 03/02 omvatten telkens :

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

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

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

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

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

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

ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvoorn, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel alsook haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is in de Krispijnbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanvullingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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.

#### Bevoegdheden

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 in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode van vijftien 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 allen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeene delen bezitten;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register bedoeld in artikel 577-10, 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst
- 6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens anderszuidende bepalingen wordt aangekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
- 7° 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 vijftien 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

#### ARTIKEL 7 : Privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen en garages en de daaraan verbonden toebehoren.

De vennootschap-bouweer 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 zullen slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

#### ARTIKEL 8 : bepaling en draagwijzde van privaatief eigendomsrecht

[ verplaatst naar deel basisakte ]

#### 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 vernederen.

b) Ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaatief deel, mits geschreven toestemming van 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 privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen zonnewerkingen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, voor te stellen door de eerste algemene vergadering die de leverancier zal aanduiden bij wie de kopers zich op hun kosten kunnen bevoorraden.

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

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

De RTT-buizen 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 privaatief zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen :

a) kelder verdieping:

-	parking 1 met berging : negen	9
-	parking 2 met berging: negen	9
-	parking 3 met berging: zeven	9
-	parking 4 met berging: zeven	7
-	parking 5 met berging: zeven	7
-	parking 6 met berging: zeven	7
-	parking 7 met berging: zeven	7
-	parking 8 met berging: zeven	7
-	parking 9 : zeven	7
-	parking 10 : zeven	7
-	garage 11 : dertien	13
-	garage 12 : dertien	13

b) gelijkvloers

-	handelsruimte GV/01 : honderd en tien	110
-	handelsruimte GV/02 : honderd negentig	190

c) eerste verdieping

*	kant Koninklijke Baan	
---	-----------------------	--

-	appartement 01/01 : vijftig	50
-	appartement 01/02 : vijfenveertig	45

\* kant Middelkerkestraat

-	appartement 01/01 : vijfenvijftig	55
---	-----------------------------------	----

d) tweede verdieping

*	kant Koninklijke Baan	
-	appartement 02/01 : vijftig	50
-	appartement 02/02 : vijfenveertig	45

\* kant Middelkerkestraat

-	appartement 02/01 : vijfenvijftig	55
---	-----------------------------------	----

e) derde verdieping

*	kant Koninklijke Baan	
-	appartement 03/01 : vijftig	50
-	appartement 03/02 : vijfenveertig	45
*	kant Middelkerkestraat	
-	appartement 03/01 : vijfenvijftig	55

~~De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meeste gerede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundiger zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.~~

~~De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal eentant betaald worden.~~

~~Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde openbare zitting verkocht of geveild worden.~~

~~De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.~~

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, met unanimiteit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 55 - 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 premien van te betalen.

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

ARTIKEL 56 - huisraad - huur - verhaal van de bureu

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 57 - 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 algemene vergadering vastgesteld worden.

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

algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

#### Ontslag - voorlopige syndicus

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.

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

#### Algemene taken

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoor 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, over de goede werking van de lift, 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 rechtshabenden.

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 legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.

Ben 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 aanbeveling.

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

Als de vordering gedeeltelijk gegronnd 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 gelogd.

Eveneens in afwijking hiervan, 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 gegronnd 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 verwijf het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaats 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 plaats 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 tegenoverlopen 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 verlenaar wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in §3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangekeerde brief; de verlenaar 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 vertragting 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 aangekeerde 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 beschikbare bepalingen of beslissing bevelen.



#### ARTIKEL 13 : gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het gebouw : het dak, de duitzend/duizendsten in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, 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 centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privative delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

Bij onistentis 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.

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de architect- van het-gebouw rechtbank.

#### STATUUT VAN DE TERRASSEN

De ruwbouw van de balkons en de terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privative wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid en de herstelling of vernieuwing van de balustrades, vallen ten laste van de gemeenschap met uitzondering evenwel van de eigenaars van de handelsgelijkvloerse welke in deze kosten niet dienen tussen te komen.

In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privative bevoering ten laste van de gemeenschap, opnieuw met uitzondering van de eigenaars van de handelsgelijkvloerse.

Indien de kosten aan de waterdichtheidskap evenwel te wijten zijn aan een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot dan zullen alle kosten van herstelling en van wegnemen en terugplaatsen van de privative bevoering ten laste zijn van deze eigenaar die in gebreke is gebleven.

#### STATUUT VAN DE GARAGES EN PARKINGS

De garages en parkings mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationeren. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten.

Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het voertuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enig andere reden.

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de autostandplaatsen of doorritten, in- en uitrit.

enzovoort, te moeten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

#### ARTIKEL 47 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de syndicus 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 48 - 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 in de algemene vergadering uitgebrachte 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 18.

#### ARTIKEL 49 - wijze van uitvoering

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

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privative delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

#### SECTIE VI - VERZEKERINGEN

#### ARTIKEL 50 - eerste polis

De eerste brandverzekeringspolis zal door de comparante voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privative delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van één jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

#### ARTIKEL 51 - polis

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

enkel te worden gedragen door die appartementen die er gebruik van maken. De handelsgelijkvloerse dienen in deze kosten niet bij te dragen.

De kosten voor wat betreft de hernieuwing of de herstelling der daken zullen als volgt worden verdeeld :

\* de kosten aangaande het dak van de residentie 't Galjoen I zullen worden gedragen door de appartementen gelegen in de residentie 't Galjoen I en de beide handelsgelijkvloerse in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen

\* de kosten aangaande het dak van de residentie 't Galjoen II zullen worden gedragen door de appartementen gelegen in de residentie 't Galjoen II en door de handelsruimte GV/02 in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, waarbij voor wat betreft de handelsruimte GV/02 de aandelen in de gemene delen slechts voor één/derde in rekening zullen worden gebracht.

#### ARTIKEL 39 - 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 busapparaten, enzovoort;

2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkunst.

3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervangning van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;

4. de betaling van de verzekeringspremiën;

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.

7. de kosten van onderhoud van de lift.

Wat betreft de vergoeding van de syndicus en de abonnementen op radio- en teledistributie, deze zullen verdeeld worden over het totaal aantal appartementen, waarbij elk appartement een identiek deel van deze kosten dient te dragen.

Indien één of meerdere eigenaars van de garages geen eigenaar zijn van een appartement in het gebouw dan zal zijn of hun aandeel in de vergoeding van de syndicus afzonderlijk worden berekend volgens het tarief van het B.I.I.V.

#### ARTIKEL 40 : 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.

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 aangevraagd 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 uitgeoefde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevraagd of verwezenlijkt zijn met miskenning 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 versterking 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.

#### HOOFDSTUK II VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

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

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van Residentie 't GALJOEN" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die gescheiden 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, erkennung 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 verestie belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

###### Rechtsvorderingen

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.

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

In voormelde gevallen had de comparante steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

De comparante behield zich het recht voor alleen deze akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaar van het complex. Voor zoveel als nodig gaven de mede-eigenaars onherroepelijke volmacht aan de comparante om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele wijzigende en aanvullende basisakten van de residentie 't Galjoen, evenals om de nodige en nuttige erfdiensstaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen en om - in het algemeen - al het nodige te doen zoals voor het wijzigen van de plannen; dit alles in de meest ruime zin van het woord.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mochten geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mocht de comparante in geval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal duizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig waren, had de comparante op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zou de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

De toekomstige mede-eigenaars gaven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen in deze basisakte, volmacht aan de comparante om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privaatieve kavel niet raken. Deze volmacht gold tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### UITSLUITEND GENOTSRECHT VAN VERLOREN HOEKEN

De comparante behield zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie 't Galjoen, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze statuten.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

#### VOOREHOUD VAN GEMEENHEID VAN SCHEIDINGSMUUR

De comparante behield zich de vergoeding van gemeenmaking der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor.

Door het enkel feit van hun verkrijging, geven de verkrijgers onherroepelijk volmacht aan de comparante om over te gaan tot de gemeenmaking van muren en zijgevels. De comparante zal in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

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.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden vermeld onder paragraaf 1, litera 1, 2 en 3 en 4 en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht 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 plaatsgehouden tussen het sluiten van de overeenkomst en het verwijden 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:

#### Merkkapitaal

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uitredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het merkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen die volgt op de overdracht van het gebruik of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

opredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen en is de syndicus er toe gehouden te geven een staat van volgende kosten:

1. 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;

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

3. de door de vereniging van mede-eigenaars waartoe de verantwoordelijke bedrager ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waar van de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
4. het bedrag van de eventuele echtscheiding van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verantwoordigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden betaald;

5. het bedrag dat overeenkomt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden in het reservekapitaal. Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek antwoord heeft.

§ 1. In het voorzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel dekt de optredende notaris, centeder die beroepsnatie 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 eenvoudige 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 achterstalllen;

- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinheng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsverdracht 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, centeder die beroepsnatie 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 leventen of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangezekende 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 eigendomsverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzoekt;

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

Deze onherroepelijke volmacht aan de comparante kan voor de comparante, noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de herbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie 't Galjoen vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzoekt worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

#### VERTAALING

Elke vertaling van de basisakte in het Frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparante en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### HOOFDSTUK I ALGEMENE UITENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het ontorend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij 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 tegenwoordige 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 van drie/vierden dan wel viervijfde der bestaande uitgebrachte stemmen; behoudens het gedeelte over de toebdeling van het aantal aandelen in de gemene delen waar de unanimitie van alle mede-eigenaars voor vereist is;
- b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij meerderheid van drie/vierde de bestaande uitgebrachte stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwizigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 3 : artistieke eenheid van de residentie

De plannen betreffende de residentie 't Galjoen werden opgemaakt door Koenraad Coelus te Roeselare Kloosterstraat 4 .  
Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschappouweer, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.  
De architect van de Residentie 't Galjoen heeft allereerst tot opdracht het verzeiken 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

ARTIKEL 41 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

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

ARTIKEL 42 : ontvangsten

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

ARTIKEL 43 : afrekening - provisie - reservefonds

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.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

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 het recht, niet weker, na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke lasten voor deze mede-eigenaar te sluiten (centrale verwarming, warm water, enzovoort).~~

Indien in dezelfde geval de privaatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbataler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, 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.

ARTIKEL 44 : overdracht van een kavel

Onbetaalde kosten

~~In geval van eigendomsverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de~~

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

#### Reservekapitaal

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

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

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

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

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

#### SECTIE V - HERSTELLINGEN EN WERKEN

##### ARTIKEL 45 - 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 huidige reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie twee

categorieën:

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

##### ARTIKEL 46 - Dringende herstellingen

De syndicus, de beheerder, ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakbedekking,

Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

#### JURIDISCH STAVUW VAN HET GOED

Tengevolge van het stellen van de residentie 't Galjoen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig wordt dit gebouw onverdeeld in privélede delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privélede delen, zoals zij ontworpen werden, staat hiervoor beschreven.

De aandelen van elk privélede deel in de gemene delen werd hiervoor bepaald.

#### WIJZIGINGEN AAN DE BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN

De samenstelling en de indeling van de privélede en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier gegeven of op het plan voorkomende, hadden echter geen definitief karakter.

De comparante behield zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privélede delen verbonden, zouden dan dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behield de comparante zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- a) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ;
  - b) privélede delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.
  - c) gemeenschappelijke ruimtes om te vormen tot privélede ruimtes of er een andere bestemming aan toe te kennen.
  - d) het aantal, de omvang en de bestemming van de garages, de in- en uitrit en de doorgang te wijzigen, de toegang tot de garages te verplaatsen.
  - e) de garages om te vormen tot parkings of bergingen, garages en/of parkings samen te voegen of te splitsen
  - f) de bestemming der privélede of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen
- Samengevat had de comparante de meest uitgebreide macht om wijzigingen en aanpassingen aan te brengen aan gemeenschappelijke delen en niet-verkochte privélede delen.

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

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvoorwaarden 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 drie vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvindt.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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 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 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. Behoudens ingeval van toepassing van paragraaf 5 voormeld, wordt de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar, naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Eveneens in afwijking hiervan, 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.

~~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 beschikbare afschaffen.~~

~~De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen niet 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 reservfonds zal gestort worden.~~

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

~~Alvens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering van de vereniging verzeeken, maar hij zal dit akkoord niet moeten verantwoordigen noch tegenover derden, noch tegenover de rechtbanken.~~

~~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 rekeninguitreksel.~~

~~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 V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

### ARTIKEL 38 - deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen 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 navolgende uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen:

Aangezien, zoals in de basisakte beschreven, de respectievelijke inkomkernen slechts toegang verlenen tot specifieke appartementen worden deze kernen beschouwd als bijzondere gemene delen en dienen de kosten voor onderhoud en herstelling van de trap en trapzaal, lift en liftkoker

ARTIKEL 52 - Bijkomende premie

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

ARTIKEL 53 - schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geluid 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 noodzakelijkwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 54 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) Indien de schade gedeeltelijk is :

De syndicus zal de ontvangsten vergoedingen bij voortgang gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen indien de vergadering hiertoe beslist.

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

Dan zal de vergoeding bij voortgang moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, indien tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anderszins over beslist met unanimiteit van alle mede-eigenaars een-meederigheid van drie-vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadellig 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 eisaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intristen aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zot beslissen zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemmings of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekening aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

f) vierde verdieping

* kant Koninklijke Baan	
- appartement 04/01 : zeventenveertig	47
- appartement 04/02 : vijftiendertig	35
* kant Middelerkerstraat	
- appartement 04/01 : vijftentwintig	25
g) <u>viijde verdieping</u>	
* kant Koninklijke Baan	
- appartement 05/01 : drieënveertig	43
- Totaal : duizend/duizendsten :	1.000/1.000

PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

[ bepalingen overgeheveld uit het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom ]

ARTIKEL 8 : bepaling en draagwijdte van privaatief eigendomsrecht

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

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privélede de delen die een appartement, een kelder, een garage of een ander privélede deel samenstellen en wel bijzonder : de bevolering, 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 afvoerende delen binnen in een appartement en bestemd voor het gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spelafafels, WC's, badinrichting, enzovoort) de schlijder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukdoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversterkingen, in één woord alles wat zich binnen in privélede delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privélede delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitensbetel, enzovoort)

Zijn eveneens privaatief de bevolering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaatief gebruik bestemde terrassen.

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



Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn private 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 onverdeelde 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 één of meer vereffenaars aan.

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

Artikelen 1846 en tot 188, 190 tot 195, §1 en §7 van het Wetboek van de ~~geveerdene wetten op de handelsvennootschappen~~ 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 aangegeven, 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 private 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 private delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

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 bij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

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

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is 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 loontrekkende in dienst zijn of waarin zij 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 met ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal zoals in onderthavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de

## RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedregelijke 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 voortmond mede-eigenaar bepaald voorstel te beradslagen, wanneer de syndicus verzinkt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de boelastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie

Inkom, inkomhall, berging, w.c., living met keukenhoek en terras, badkamer, twee slaapkamers

Kant Middellkerkestraat

- De APPARTEMENTEN genummerd 01/01, 02/01 en 03/01 omvatten telkens :  
Inkom, inkomhall, w.c., badkamer, living en terras met buitenberging, berging, drie met keukenhoek slaapkamers

4° VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen

- twee kernen voor verticale bestaande uit trap met traphall, lift en telkens koker

b) privatieve delen

Kant Koninklijke Baan

- Het APPARTEMENT genummerd 04/01 omvat : inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras, twee slaapkamers

- Het APPARTEMENT genummerd 04/02 omvat : inkom, inkomhall, w.c., berging, living met keukenhoek en terras, slaapkamer met badkamer

Kant Middellkerkestraat

- Het APPARTEMENT genummerd 04/01 omvat : living met keukenhoek, douchekamer met w.c., terrassen voor- en achteraan telkens met buitenberging

5° VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

Kant Koninklijke Baan

- Het APPARTEMENT genummerd 05/01 omvat : inkom, inkomhall, w.c., berging, badkamer, living met keukenhoek en terras met buitenberging, twee slaapkamers

TOEKENNING DER GEMENE DELEN

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal duizendsten van de gemene delen van het gebouw en van de grond toegekend aan :

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschapbouwheer ;  
- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschapbouwheer, en van de syndicus algemene vergadering, tot wanneer de vennootschapbouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over private elementen gaat, mag worden aangebracht, zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande uitgebrachte 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, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

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

c) muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden private 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 wet op de mede-eigendom.

ARTIKEL 12 : gemene delen

Gemene delen beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 13 : gemene delen

( verplaatst naar deel basisakte )

ARTIKEL 14 : voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op het hier aangehechte plan of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

stukken of documenten die verhand houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

De commissaris van de rekeningen:

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

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiermee heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

(c) De syndicus

ARTIKEL 37 : De syndicus

Benoeming

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 bijzonder 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 jaar te boven gaan, maar is herzienbaar maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Publicatie

Een uitreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na de aanstelling of benoeming te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

### ARTIKEL 1 - algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechtshabbers. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden met een drievierde meerderheid van stemmen.

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.

Ben afschrift van dit boek zal op een, door de syndicus aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).

Ingeval van verzemding of verhuuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder 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 voortvloeden uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

### ARTIKEL 2 - onderhoud

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gewels, 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 privéleve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen, deze zullen op gemeenschappelijke kosten worden uitgevoerd door een firma of persoon aan te duiden door de algemene vergadering en dit om het verzorgd en uniform uitzicht van het gebouw te bewaren, en dit eveneens volgens de modaliteiten zoals hiervoor bepaald.

### ARTIKEL 3 - uitzicht

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

### 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.

a) de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Koksijde in zitting van zestien februari tweedluzend dossiernummer gemeente BA-99/9569 dossiernummer stedenbouw 8.00/38014/1664.4

b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door de heer Koen Coelus, architect te Roeselare Kloosterstraat 4.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd :

- plan 1/3 omvat het gelijkvloers, doorsnede, implantingsplan, liggingsplan, omgevingsplan, terreinprofiel

- plan 2/3 omvat plattegronden

- plan 3/3 omvat de gewels

Deze plannen dragen het zegel van de Gemeente Koksijde en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van zestien februari tweedluzend.

Comparante overhandigde tevens aan de Notaris een stel uitvoeringsplannen opgemaakt door de heer architect Koen Coelus voormeld welke als volgt zijn geïdentificeerd :

- plan 1/3 omvat het gelijkvloers, doorsnede, implantingsplan, liggingsplan, omgevingsplan, terreinprofiel

- plan 2/3 omvat plattegronden

Deze documenten "ne varietur" ondertekend door de Comparante en de Notaris, werden aan de oorspronkelijke akte gehecht en werden samen ter registratie aangeboden.

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

De beschrijving van de hierna vermelde privéleven zal gebeuren volgens de aangegeven uitvoeringsplannen.

### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

#### 1° KELDERVERDIEPING

##### a) gemene delen

- in- en uitzichtelling naar de Middelerkestraat, toegangspoort, manoeuvreerruimte

- twee kerren voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker  
- twee fietsenbergingen, lokaal watertellers, lokaal elektriciteitstellers

##### b) privéleve delen

- TIEN parkings genummerd van één (1) tot en met tien (10) , waarbij de parkings genummerd één en twee voorzien zijn van een medegaande berging

- TWEE garages genummerd elf en twaalf

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 19 :

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdiensbaarheidsvormend zijn zodra gedeeltes van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

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

Deze erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden tussen de verscheidene privaatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 20 :

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers. Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

ARTIKEL 21 : recht van toegang tot garages

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

ARTIKEL 22 :

De vennootschappouweer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, 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 vennootschappouweer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

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

2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de uitgebrachte stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- 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.

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:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der 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.
- b) alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- c) over de ontbinding van de vereniging.

betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door 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.

Er zal zo weinig mogelijk lawaai gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, platenspeler, bandopnamer en televisie 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 gebruikt gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van anti-storingsapparaten, teneinde de radio- en televisie ontvangers der andere bewoners niet te storen.

#### ARTIKEL 8 - verhuuring

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 brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

#### ARTIKEL 10 - bestemming van de lokalen

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

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

De winkelruimte op het gelijkvloers mag voor om het even welke commerciële doeleinden worden bestemd.

#### ARTIKEL 11 - onderhoud van gemene delen

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

#### ARTIKEL 12 - Stadswater

De meters voor water zijn individueel. De kosten voor huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen gedragen worden door iedere mede-eigenaar.

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

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

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

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

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

#### STATUTEN

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

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

De basisakte bevat de beschrijving van het omroepend geheel en van de privaatve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

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

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

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

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

#### ARTIKEL 25 - Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter die kan herkozen worden. Alleen een mede-eigenaar kan tot voorzitter verkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste 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 in de gemeente waar de residentie gelegen is, ieder jaar, in de maand augustus op de eerste algemene vergadering in de periode van vijftien dagen vanaf de tweede zaterdag van de maand maart, en dit op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die 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.

~~Bij inactiviteit van de syndicus gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door één of meer mede-eigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één vijfde van de gemene-deel.~~

De algemene vergadering kan met eveneens door de syndicus bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de bestaande aandelen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangekende 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.

#### ARTIKEL 27 - Bijeenroepingen

~~De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste dertig volle dagen op voorhand, per gewoon schrijven.~~

~~De bijeenroeping zal eveneens geldig geboeten wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontzetting.~~

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. 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 private kavel of in geval van een private kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesield overeenkomstig artikel 24 van huidig reglement.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien 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 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 dieneen die op wiens verzoek de vergadering wordt samenroepen.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigenendom, de syndicus de punten mededelen 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.

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

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

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 ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenendom.

#### 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 volmacht drager, welke niet de syndicus kan zijn, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft. De volmacht vermeldt ook de naam van de lasthebber. De volmacht, die dus algemeen of specifiek kan zijn, 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-eigenendom.

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

De syndicus, wanneer hij mede-eigenaar is, is steeds gerechtigd om in die hoedanigheid deele nemen aan de beradingslagen van de vergadering.

#### ARTIKEL 30 - aanwezigheidslijst

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

**GECOÖRDINEERDE STATUTEN  
VAN DE RESIDENTIE**

**"'T GALJOEN"**

Ondernemingsnummer : 0888.801.201

Ter goedkeuring voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering d.d. 08/06/2013