

RESIDENTIE BEL AIR

Zeedijk 209-211
8430 Middelkerke
0850.445.520

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Veurne
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar negentienhonderd vijf en vijftig.

Op drie november.

Voor Ons, Meester IGNACE MUYLLE, Notaris ter standplaats Middelkerke;

Zijn verschenen:

1. De Heer Jean François Joseph VERBRUGGEN, Apotheker, geboren te Antwerpen op achtentwintig mei achttienhonderd zesennegentig, echtgenoot van Mevrouw Anne Alexandrine Hubertine Marie POUPELER, zonder beroep, geboren te Ukkel op zevenentwintig maart achttienhonderd negennegentig, wonende te Elsene-Brussel, Marie-Joséplaats n° 6b.

2. De Heer André René SERPIETERS, aannemer, geboren te Pervyse op zeventien oktober negentienhonderd en tien, echtgenoot van Mevrouw Yvonne Marthe DEOGRACIAS, zonder beroep, geboren te Périgueux (Dordogne-Frankrijk) op tweeëntwintig april negentienhonderd negentien, wonende te Westende, Westende-Bad, Badenlaan n° 42.

Die ons verklaren:

1/ Eigenaars te zijn, gemeen en onverdeeld, van:

Gemeente MIDDELKERKE

Een bouwterrein, gelegen te Middelkerke, Zeedijk, gekadastreerd sectie B, deel van nummer 283 b/17, hebbende volgens opmeting een oppervlakte van DUIZEND VIERHONDERD VIJFENDERTIG vierkante meters VIJFTIG vierkante decimeters; palende noord met eenendertig meters negentig centimeters aan de Zeedijk, oost met vijfenveertig meters aan de Heer Van Biervliet, te Westende, zuid met eenendertig meters negentig centimeters aan de Leopoldlaan, en west met vijfenveertig aan de erfgenamen Serck.

Oorsprong van eigendom

Toebehorende aan verschijners ingevolge verwerving van de heer Jean Serck te Vinderhoute, de heer Pierre Serck te Gent, de heer Marc Serck te Vinderhoute, Mevrouw Christiane Serck, ongehuwd, Loppen Cizen, de heer Simon Serck, Vindehoute, de heer François Serck, Gent en mejuffer Janine Serck, Gent, blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op drieëntwintig april negentienhonderd vijftenvijftig, overgeschreven ten kantore hypotheek te Veurne, op volgende zeven mei volume 3665 nummer 19.

Dit goed behoorde destijds toe aan de heer Maurice Serck, Gent, het verworven hebbende van de heer Fernand Lazare te Vorst, blijktens akte verleden voor notaris Vander Eecken te Gent, op zeven april negentienhonderd vierendertig, overgeschreven te Veurne op volgende vier mei, volume 2588 nummer 12.

De Heer en Mevrouw Serck zijn beiden overleden ab intestat, respectievelijk te Gent op negen november negentienhonderd eenenvijftig en te Brugge op elf februari negentienhonderd zevenendertig, latende als enige wettige erfgenamen hun zeven kinderen: Jean, Pierre, Marc, Christine, Simon, François en Janine Serck, allen voornoemd, elk voor een/zevende in volle eigendom.

2/ Dat een appartementsgebouw in opbouw is op een gedeelte van dit perceel, namelijk aan de voorzijde van de Zeedijk over een breedte van eenendertig meter negentig centimeter en een diepte van zeventien meter vijf centimeter, voor een oppervlakte van vijfhonderd drieënveertig vierkante meter negenentachtig vierkante decimeter vijftig vierkante centimeter.

2/ Dat zij de verschillende in opbouw zijnde appartementen zullen verkopen aan verscheidene gegadigden.

3/ Dat architect De Nève, wonende te Westende-Bad, de plannen van dit gebouw, genaamd "De Residentie" heeft opgemaakt, plannen die aan huidige akte zullen aangehecht worden, na getekend te zijn "ne varietur" door verschijners en wij, Notaris.

4/ Dat zij het Onroerend Statuut en het Reglement van Inwendige Orde zullen gelijkstellen met onze minuten, alsook het Lastenboek van de opbouw van het gebouw, welke, na getekend te zijn "ne varietur" door Verschijners en wij Notaris, integrerend deel zullen uitmaken van

huidige akte, waarmede zij zullen overgeschreven worden op het kantoor der hypotheeken te Veurne.

5/ Daarenboven verklaren verschijners, ten gunste van de verschillende delen van het perceel van het terrein hierboven beschreven, en van de eropgerichte gebouwen, volgende erfdienstbaarheden vast te leggen:

a) de eigenaars van de appartementen zullen geen andere uitzichtvensters of uitzichtopeningen (namelijk de terrassen) in de muren (gemeenschappelijk zijnde tussen de verschillend eigenaars) mogen aanbrengen, zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom, dan deze voorzien op het plan, noch ze wijzigen.

b) de toegangswegen tot de garages zullen slechts mogen gebruikt worden door de eigenaars van de op het terreinperceel te bouwen garages gelegen tussen het gebouw en de Leopoldlaan.

c) De Heren Verbruggen en Serpieters, aanwezige verschijners, houden zich het recht voor op de mandeligheid van het deel van de puntgevel die de scheidingsmuur tussen het gebouw, onderwerp van deze, en de buureigendom.

6/ Dat in deze gedachtengang, en gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door art. 577bis van het Burgerlijk Wetboek, verschijners ons verzocht hebben het gebouw te verdelen in appartementen.

7/ Dat huidige basisakte en haar aanhangsels uitwerking zullen hebben vanaf de eerste verkoop van een appartement of studio, en dat vanaf dat ogenblik het gebouw zal verdeeld zijn in privatieve delen waarvan elke eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en in gemeenschappelijke delen waarvan eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, elk voor hun deel hieronder bepaald.

8/ Dat het omschreven gebouw omvat:

De kelderverdiepingen onder het gedeelte van het gebouw. Het gelijkvloers over de gehele oppervlakte van het gebouw. Zes verdiepingen met logias in de voorgevel en terrassen in de achtergevel. Een niet-toegankelijk plat dak.

Deze uiteenzetting gedaan, verklaren verschijners het gebouw te verdelen in tweeëndertig appartementen en vier studio's.

Het plan n° I vertegenwoordigt de kelderverdiepingen waar er zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de trapzalen en liftkokers, de kelders van de tellers, uitgangen en het logement van de huisbewaarder met hall, living, keuken, WC, kamer en koer.

- als privatieve delen: vier studio's genummerd van 1 tot 4, bevattend elk: a) in uitsluitende en privatieve eigendom: hall, living, keuken, WC, stortbad, een kamer en koer. B) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de nummers 1 en 2: elk 20/1.000 en de nummers 3 en 4 elk 18/1.000 van de gemeenschappelijke delen.

In de linkervleugel: zestien kelders genummerd van 1 tot 16, in het centrale gedeelte: vier kelders van 1 tot 4, en in de rechtervleugel: zestien kelders genummerd van 1 tot 16.

De kelders hebben geen kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen en zullen gehecht zijn aan de verkochte appartementen en studio's.

Het plan II vertegenwoordigt het gelijkvloers, waar zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de ingangen, de trapzalen, de liftkokers en de aeras.

- als privatieve delen: 5 appartementen, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, WC, bad, twee kamers en terras

b) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de n°s 1 en 2 elk 27/1.000 – het n° 15 de 22/1.000, en de n° 19 en 20 elk 25/1.000 van de gemeenschappelijke delen.

Het plan III vertegenwoordigt de eerste, de tweede en de derde verdieping, waar zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de trapzalen, de liftkokers en de aeras.

- als privatieve delen op elke verdieping 5 appartementen, bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, WC, bad, twee kamers en terras

b) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de n°s 3-4-5-6-7-8, elk 30/1.000 – de n°s 16-17-18 elk 26/1.000 – de n°s 21-22-23-24-25-26 elk 29/1.000 van de gemeenschappelijke delen.

Het plan IV vertegenwoordigt de vierde, de vijfde en de zesde verdieping, waar zijn:

- als gemeenschappelijke delen: de trapzalen, de liftkokers en de aeras.

- als privatieve delen, op elke verdieping vier appartementen bevattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, bad, WC, twee kamers en terras (de appartementen n°s 10-12-14-27-29-31 hebben elk in meer: twee kamers en een wc

b) in gedwongen onverdeelde mede-eigendom: de n°s 9-11-13 elk 27/1.000 – de n°s 10-12-14 elk 35/1.000 – de n°s 27-29-31 elk 34/1.000 – de n°s 28-30-32 elk 26/1.000 van de gemeenschappelijke delen

Waarborgen – De oplevering gedaan zijnde, zullen de architect ontwerper van de plannen, Mr. De Nève en de aannemer Mr. Serpieters, verantwoordelijk zijn volgens de termen van art. 1792 van het Burgerlijk Wetboek ten overstaan van het geheel van de eigenaars, en dit gedurende tien jaar. De kopers worden in plaats gesteld in alle rechten en daden van eigenaar betreffende de verantwoordelijkheid van de architect, van de aannemer en alle onderaannemers door het enkel feit van de verkoop. Dhr. Hypotheekbewaarder is ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van huidige akte.

De Verschijners kiezen woonplaats in het gebouw.

WAARVAN AKTE genomen, en verleden te Middelkerke. Na gedane lezing hebben verschijners getekend met ons, Notaris.

GEBOEKT TE NIEUWPOORT

Twee bladen een verzending

De 9 Nov. 1955

Deel 181 blad 43 vak 2

Ontvangen: veertig frank

De Ontvanger

BUSSCHAERT

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

(STATUUT ONROEREND GOED & REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE)

en LASTENBOEK VAN DE OPBOUW VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

“DE RESIDENTIE BEL AIR”, gelegen te MIDDELKERKE, Zeedijk

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek (ingevolge de wet van 30 juni 1994, gewijzigd en aangevuld bij wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012), is het statuut van het onroerend goed vastgesteld als volgt, regelend al wat betreft de verdeling van eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de wederopbouw van het goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er uit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van huidige of toekomstige zakelijke rechten; zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens akkoord van de mede-eigenaars bekomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving door het Bureel van Hypotheken.

Artikel 2.- Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt welke zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel 3 (oud).- *Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.*

Artikel 3 (nieuw).- De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- 4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- 5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

HOOFDSTUK II.- STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie 1.- ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM & PRIVATIEVE EIGENDOM

Artikel 4.- Het gebouw bevat privatieven waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle eigenaars, elk voor de fractie van hun aandelen.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen".

Artikel 5.- De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000), toegekend aan de appartementen in de evenredigheid van de respectievelijke waarden van deze elementen.

Deze waarde is door iedereen aanvaard als definitief, wat ook de wijzigingen mogen zijn van de privatieven ingevolge verbetering, verfraaiing of andere.

Artikel 6.- Tabel die de privatieve delen van het gebouw bepaalt, met het aandeel van elk van deze privatieven in de gemeenschappelijke delen.

KELDERVERDIEPINGEN: in de kelderverdiepingen zijn er 36 kelders:

a) in het oostelijk gedeelte van het gebouw: 16 kelders genummerd van 1 tot 16.

b) in het middengedeelte: 4 kelders genummerd van 1 tot 4.

c) in het westelijk gedeelte van het gebouw: 16 kelders genummerd van 1 tot 16.

Deze kelders bezitten geen enkele kwotiteit in de onderscheiden gemeenschappelijke delen van het appartement, waarvan zij een ondergeschiktheid zijn.

In de kelderverdiepingen zijn 4 privatieve studio's, genummerd van 1 tot 4, bestaande uit: hall, living, keuken, stortbad, W.C., kamer en koer.

In het middengedeelte van de kelderverdiepingen is de huisvesting voorzien voor de huisbewaarder van het gebouw, met living, keuken, W.C., kamer, koer en kelder.

Deze huisvesting is gemeenschappelijk deel.

Op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn appartementen, elk samengesteld uit: hall, living, keuken, badkamer, W.C., kelderbewaarplaats, twee kamers en terras.

Op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn er 32 appartementen, genummerd van 1 tot 32:

N° 1	op gelijkvloers	bezit in de gemeenschappelijke delen	27/1.000
N° 2	„	„	27/1.000
N° 3	1 ^e verdieping	„	30/1.000
N° 4	„	„	30/1.000
N° 5	2 ^e verdieping	„	30/1.000
N° 6	„	„	30/1.000
N° 7	3 ^e verdieping	„	30/1.000
N° 8	„	„	30/1.000
N° 9	4 ^e verdieping	„	27/1.000
N° 10	„	„	35/1.000
N° 11	5 ^e verdieping	„	27/1.000
N° 12	„	„	35/1.000
N° 13	6 ^e verdieping	„	27/1.000
N° 14	„	„	35/1.000
N° 15	gelijkvloers	„	22/1.000
N° 16	1 ^e verdieping	„	26/1.000

N° 17	2 ^e verdieping	„	26/1.000
N° 18	3 ^e verdieping	„	26/1.000
N° 19	gelijkvloers	„	25/1.000
N° 20	„	„	25/1.000
N° 21	1 ^e verdieping	„	29/1.000
N° 22	„ „	„	29/1.000
N° 23	2 ^e verdieping	„	29/1.000
N° 24	„ „	„	29/1.000
N° 25	3 ^e verdieping	„	29/1.000
N° 26	„ „	„	29/1.000
N° 27	4 ^e verdieping	„	34/1.000
N° 28	„ „	„	26/1.000
N° 29	5 ^e verdieping	„	34/1.000
N° 30	„ „	„	26/1.000
N° 31	6 ^e verdieping	„	34/1.000
N° 32	„ „	„	26/1.000
En 4 studio's, genummerd van 1 tot 4 : (in de kelderverdiepingen)			
N° 1	bezit in de gemeenschappelijke delen :		20/1.000
N° 2	„		22/1.000
N° 3	„		18/1.000
N° 4	„		18/1.000
De appartementen nummers 10 - 12 - 14 - 27 - 29 en 31 hebben elk vier kamers.			

Artikel 7.- De gemeenschappelijke delen van het gebouw omvatten:

Het terrein hebben aan de voorzijde 31,90 meter op een diepte van 17,05 meter, met een oppervlakte van vijfhonderd drieënveertig vierkante meter negenentachtig decimeter vijftig vierkante centimeter (543 m² 89dm² 50 cm²).

De grondvesten, de gevel-, zij- en scheidingsmuren, het betongeraamte, de buitenversieringen van de gevels, balkons en vensters (maar niet de leuningen), balustrades, balkon- en vensterleuningen, rolluiken en schouwen, de kanaliseringen en leidingen van alle aard, water, gas, elektriciteit, afvoer, uitgezonderd echter de delen van deze kanalisaties en van leidingen die zich binnen het appartement en de lokalen ahangende van de appartementen bevinden, garages en bergplaatsen, indien deze kanalisaties en leidingen uitsluitend en enkel dienen tot het gebruik van deze appartementen en lokalen.

De ingangen met hun deur, de portalen en ingangshalls, de trappen, de trappenzaal, de toegangen naar de kelders, de overlopen, de gangen en doorgangen naar de kelders, de volledige liften en hun machinekamer, de huisvesting en de lokalen van de huisbewaarder, het dak of het gebouw overstijgend terras, met de afvoerleidingen, alle delen van het gebouw die niet aangewend zijn tot uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of die gemeenschappelijk zijn volgens de wet *van 8 juli 1924* en het gebruik.

Artikel 8.- De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd, noch bezwaard met enig zakelijk recht of inbeslaggenomen worden, tenzij samen met de privaatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel ahangende van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaat eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van deze privaat eigendom afhangt.

Artikel 9.- Elk privaat eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement, van de garage en van de bergplaats, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de plankenvloer of het parket of de bekleding, met hun steunmuur, de binnenmuren met hun deuren, de mandeligheid van de scheidingsmuren tussen de appartementen, garages, bergplaatse, de vensters uitgevende op straat of op de koer met hun zonnluiken, rolluiken, leuning en afschermingen, de deuren op de overloop, alle kanalisaties binnen de appartementen, garages en bergplaatsen, particuliere sanitaire installaties, de gevitreeerde delen van de deuren en vensters, plakwerk van het plafond, met zijn versiering, het plakwerk en decoratie binnen het appartement, samengevat alles wat zich binnen de appartementen, de garages en de bergplaatsen, bevinden, en dat dient tot uitsluitend gebruik van de eigenaars of de bewoners en zelfs wat zich buiten deze lokalen bevindt, maar dient tot uitsluitend gebruik van deze lokalen (bvb. Particuliere tellers en kanalisaties van water, gas, elektriciteit, telefoon).

Artikel 10.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, garage en bergplaats, binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou in het gedrang brengen.

Elkeen mag de inwendige schikking van zijn privaat eigendom veranderen (garages, bergplaatsen en kelders inbegrepen), maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel, verzakkingen en ongemakken die hij zou teweegbrengen betreffende de gemene delen en de lokalen van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen in hun privaat gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden van volgend artikel.

Het is elke eigenaar verboden zijn appartement te verdelen in verschillende appartementen, tenzij hetgeen voorzien is in de basisakte.

Het is toegelaten twee of drie appartementen van dezelfde verdieping samen te voegen tot een appartement en zij vervolgens te herverdelen volgens de voorziene types.

Artikel 11.- Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits goedkeuring van de algemene vergadering, beslissende met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen, en onder toezicht van de architect van het gebouw Dhr. De Nève, zolang deze in leven is.

De verschuldigde erelonen zullen ten laste zijn van de eigenaar die de werken doet uitvoeren.

Artikel 12.- Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits goedkeuring van de algemene vergadering, genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen, en mits het akkoord van de architect, opsteller van de plannen, zolang hij in leven is.

Dit zal namelijk het geval zijn voor de toegangsdeuren van de appartementen en van de andere lokalen, de vensters, de leuning, de balkons, de zonneblinden, rolluiken en alle delen die zichtbaar zijn van de straat, en dit zelfs voor wat betreft het schilderwerk.

Artikel 13.- De eigenaars mogen zonneblinden of rolluiken aanbrengen; deze zullen echter van een door de algemene vergadering goedgekeurd model moeten zijn.

De eigenaars mogen private draadloze telefonie of radioverbinding installeren, en er gebruik van maken volgens het politiereglement, en mits toelating van de algemene vergadering.

De telefoon mag geïnstalleerd worden in de appartementen op kosten, op risico en gevaar van de respectievelijke eigenaars.

De leidingen en verbindingen mogen echter niet op de gevel van het gebouw aangebracht worden.

Artikel 14.- De algemene vergadering kan elke eigenaar toelaten openingen aan te brengen in de scheidingsmuren om de appartementen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aanpalende woningen, op voorwaarde de kokers te eerbiedigen en de stabiliteit van het gebouw niet in het gedrang te brengen.

De algemene vergadering kan deze toelating ondergeschikt maken aan bepaalde voorwaarden. Dezelfde toelating kan verleend worden aan de huurders, indien de respectievelijke eigenaars er hun akkoord aan verlenen.

Artikel 15.- De plaatsen voor de garages zijn enkel bestemd als garages voor het gebruik van particuliere autovoertuigen, rijwielen, motorrijwielen en kinderwagens.

SECTIE IBIS.- VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS – RECHTSVORDERINGEN – TEGENSTELBAARHEID – ONTBINDING (nieuw)

Artikel 15bis (nieuw). -

Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Bel Air**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

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

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

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

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

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

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

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

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

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

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 vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

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

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

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

Tegenstelbaarheid.

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.

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

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

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

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

Deze akte zal omvatten :

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

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

SECTIE II.- DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW

Artikel 16.- In het gebouw wordt een huisbewaarder gevestigd.

Artikel 17.- De algemene vergadering van de mede-eigenaars doet beroep op de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

De syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Zo de syndicus afwezig is, of in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als syndicus.

In geval van gelijkheid van rechten, wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Artikel 18.- De algemene vergadering van de mede-eigenaars beschikt over het gehele beheersrecht van het gebouw, voor zover het de algemene belangen betreft.

Artikel 19.- De algemene vergadering is slechts dan rechtsmatig samengesteld, indien alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden.

De beslissingen van deze vergadering nopens de punten op de dagorde, zijn bindend voor alle mede-eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

Artikel 20 (oud).- *De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats in het gebouw te Middelkerke, op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie ervan waarneemt.*

Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijnen zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zullen de dag, uur en plaats dezelfde blijven van jaar tot jaar.

Buiten deze verplichte algemene vergadering kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de Voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is.

*De bijeenroeping is in ieder geval verplichtend zo ze gevraagd wordt door de eigenaars welke samen minstens vijftientig procent van het gebouw vertegenwoordigen.
Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de acht dagen, kan om het even welke eigenaar de vergadering geldig bijeenroepen.*

Artikel 20 (nieuw).- De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand oktober.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld lid vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

Artikel 21 (oud).- *De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven; de oproeping zal ook geldig gedaan zijn als zij is afgegeven aan de eigenaar tegen afgiftebewijs.*

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid van de stemmen, beslissen dat de bijeenroepingen geschieden per gewone brief, behalve in de hierna voorziene gevallen.

Artikel 21 (nieuw).- De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 20 eerste lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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

Artikel 22.- De dagorde wordt bepaald door degene die oproept.

Alle punten van de dagorde dienen duidelijk vermeld te worden in de oproepingsbrieven.

Alleen de punten vermeld op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, maar deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een

algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Artikel 23 (oud).- De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, welke ook hun aandeel in het gebouw moge zijn.

Indien de zaakvoerder geen mede-eigenaars is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, maar hij zal de vergadering slechts bijwonen met enkel raadgevende stem en niet beslissend.

Indien hij echter volmacht van mede-eigenaars gekregen heeft, die de vergadering niet bijwonen, zal hij ertoe gehouden zijn in hun naam te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de zaakvoerder, kan niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, tenzij hij zelf mede-eigenaar is, of dat hij op het geheel of op een deel van het gebouw een zakelijk- of genotsrecht heeft, en hij volmacht gekregen heeft van een mede-eigenaar de algemene vergadering bij te wonen en er te stemmen in zijn plaats; geen enkel ander persoon is tot de vergadering toegelaten. Deze volmacht dient geschreven te zijn, en duidelijk aangeven of zij algemeen is, of dat zij slechts slaat op beraadslagingen van de punten die de volmachtgever aanduidt.

Bij gebrek van deze vermelding zal het mandaat aanzien worden als niet bestaande ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief komt toe te behoren in onverdeelde aan verschillende personen, aan eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht, of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, zullen allen opgeroepen worden met het recht de vergadering bij te wonen met beslissende stem, en die zal stemmen voor rekening van de collectiviteit.

De volmacht die aan deze persoon zal gegeven zijn of het proces-verbaal van zijn aanduiding, zal aan het proces-verbaal van de vergadering gehecht blijven.

Artikel 23 (nieuw).- Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon

aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 24.- De algemene vergadering stelt aan, voor de termijn door haar zelf bepaald, bij eenvoudige meerderheid van de stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters, zij kunnen herkozen worden.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de eigenaar met het grootste aantal delen en, ingeval van gelijkheid, door de oudste van hen.

Artikel 25.- Het bureau is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters, of bij gebreke, uit de voorzitter bijgestaan door de twee aanwezige eigenaars met het grootste aantal delen.

Het eerste jaar vanaf de oplevering van het gebouw, zal dhr. De Nève, architect, deel uitmaken van dit bureau met beslissende stem.

Het aldus samengesteld bureau stelt een secretaris aan, die buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 26.- Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, die getekend wordt door de voorzitter van de vergadering, de bijzitters en de secretaris, en waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 27 (oud).- De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behalve in de gevallen waar een hogere meerderheid of zelfs de eenparigheid vereist wordt door het huidige statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid is vereist, slaat deze niet op de eenparigheid van de op de vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden, maar op de eenparigheid van alle eigenaars, de afwezigen beschouwend als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen, vereisen enkel de eenvoudige meerderheid.

Gedurende de opbouw van het onroerend goed, kan de algemene vergadering beraadslagen over alles wat betreft de algemene delen in opbouw, maar deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van drie/vierden van het stemmen van het gebouw.

Artikel 27 (nieuw).- De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van

mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. 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;

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars**:

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

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

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

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

Artikel 28.- De eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als zij aandelen hebben in de gemene delen.

Artikel 29 (oud).- *Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, dient meer dan de helft van de eigenaars met beslissende stem aanwezig te zijn, met meer dan vijfhonderd/duizendsten.*

Indien aan deze dubbele voorwaarde niet is voldaan, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen ten vroegste binnen de vijftien dagen, met zelfde dagorde, en zal geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige eigenaars en het aantal vertegenwoordigde delen betreft, behalve in het geval waar de eenparigheid is vereist.

Artikel 29 (nieuw).- De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

Artikel 30.- De beheerskosten zullen door de syndicus aan de gewone algemene vergadering ter goedkeuring voorgelegd worden. De syndicus zal deze een maand op voorhand aan de mede-eigenaars laten geworden, ~~en de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te zien aan de hand van de bewijsstukken, en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering, met hun voorstellen.~~

Trimestrieel zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun individuele afrekening laten geworden.

~~De mede-eigenaars dienen aan de leden van het bureel en aan de zaakvoerder de vergissingen mede te delen die zij zouden vaststellen in de afrekeningen.~~

Artikel 30bis (nieuw).- De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 31 (oud).- *De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces-verbaal, ingeschreven in een speciaal register, en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars die erom verzoeken.*

Iedere mede-eigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register en er afschrift van te nemen, zonder verplaatsing, op de plaats bepaald door de algemene vergadering voor de bewaring ervan, en in aanwezigheid van de zaakvoerder, die er de bewaking over heeft, zoals over de andere archieven van het gebouw.

Artikel 31 (nieuw).- De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

SECTIE III.- VERDELING VAN DE LASTEN & GEMENE DELEN

A.- ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Artikel 32.- De kosten voor behoud en herstellingen, alsook de beheerskosten van de algemene delen, worden gedragen door de eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen, zoals bepaald in artikel zes.

Liften en tijdschakelaars

Er zal een afzonderlijke afrekening gemaakt worden van de kosten betreffende de liften, met uitzondering van de schoonmaakkosten en het lopend onderhoud (deze kosten evenredig verrekend wordende met de kwotiteiten van eigendom) en de kosten van verlichting door de tijdschakelaars van de trapzalen en de overlopen.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen en de studio's, volgens de volgende verhoudingen:

	Lift en tijdschakelaar linkervleugel		Tijd middengedeelte schakelaar	Lift en tijdschakelaar rechtvleugel	
kelderverdieping	2 x 3	6/100		2 x 3	6/100
gelijkvloers	2 x 2	4/100	10/100	2 x 2	4/100
1 ^e verdieping	2 x 5	10/100	20/100	2 x 5	10/100
2 ^e “	2 x 6	12/100	30/100	2 x 6	12/100
3 ^e “	2 x 7	14/100	40/100	2 x 7	14/100
4 ^e “	2 x 8	16/100		2 x 8	16/100
5 ^e “	2 x 9	18/100		2 x 9	18/100
6 ^e “	2 x 10	20/100		2 x 10	20/100
		100/100	100/100		100/100

Herstellingen

De herstellingswerken zijn onderverdeeld in drie categorieën:

Dringende herstellingen, noodzakelijke herstellingen maar niet dringend, en niet noodzakelijke herstellingen.

Dringende herstellingen

Herstellingswerken welke een dringend karakter vertonen, zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen van elektrische leidingen, enz., mogen door de syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden, zonder voorafgaandelijke toelating te moeten vragen.

Noodzakelijke herstellingen maar niet dringend

Deze herstellingen worden beslist door de ~~leden van het bureel, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen. De beheerraad zal oordelen of een algemene vergadering nodig is voor het gelasten van de werken van deze categorie.~~ algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Herstellingen en werken, niet noodzakelijk maar welke een verfraaiing of verbetering medebrengen.

Deze werken dienen aangevraagd te worden ~~door de eigenaars vertegenwoordigende tenminste één/vierde van het gebouw,~~ en dienen voorgelegd te worden aan een ~~buitengewone~~ algemene vergadering.

Zij zullen slechts kunnen goedgekeurd worden dan met een meerderheid van drie/vierden ten gunste van het voorgedragde voorstel.

Artikel 33.- De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun appartementen, garages en kamers, voor alle herstellingen en schoonmaak van de gemene delen.

Indien de eigenaars of de bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of lokaal aan een lasthebber of aan de syndicus ter hand te stellen.

De mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan die beslist zijn volgens voorgaande regels.

Artikel 34.- De verantwoordelijkheid in hoofde van het gebouw, en in algemene zin alle lasten van het gebouw, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom als dusdanig, wel te verstaan, als het gaat om gemeenschappelijke delen, en zonder nadeel of verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen degene van wie de persoonlijke verantwoordelijkheid is betrokken, derden of mede-eigenaar.

B.- OVERDRACHT VAN EEN KAVEL (nieuw)

Artikel 34bis (nieuw).-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

SECTIE 4.- VERZEKERING EN WEDEROPBOUW

Artikel 35.- De verzekering van de gemene delen tegen brand, bliksem, gastontploffingen, elektriciteitsschade, gebeurlijk verhaal van derden en huurverlies, zal afgesloten worden door de zorgen van de syndicus voor de kapitalen bepaald door de algemene vergadering. De mede-eigenaars zijn verplicht hun appartement te verzekeren voor de risico's en de kapitalen bepaald door de algemene vergadering.

De syndicus zal ten dien einde alle nodige voetstappen doen; hij zal de premies voldoen als gemeenschappelijke lasten; vorderbaar volgens de evenredigheid van de rechten van elke eigenaar in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen, als zij hierom verzocht worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en de nodige akten te tekenen; waarvan bij ontstentenis de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling de akten geldig kan tekenen in hun naam.

Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polis.

De mede-eigenaars die hun appartement niet hebben laten verzekeren, zullen ertoe gehouden zijn de voorwaarden te aanvaarden van de polis die de syndicus zal afsluiten in hun naam.

Artikel 36.- Bij schadegeval zullen de vergoedingen, uitgevoerd in uitvoering van de polis, geïnd worden door de syndicus, in tegenwoordigheid van de eigenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering, onder last deze in bewaring te geven in een bank of elders, volgens de modaliteiten bepaald door deze vergadering.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers, zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving, en huidige clause zal hun dan ook geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient dus gevraagd te worden.

Artikel 37.- De aanwending van deze vergoedingen worden geregeld als volgt:

A.- Als het sinister slechts gedeeltelijk is, zal de syndicus de vergoeding gebruiken voor het terug in staat stellen van het beschadigd gedeelte, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om de kosten van deze in staatstelling te dekken, zal het supplement aangevorderd worden door de syndicus van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze tegen degene die in hoofde van de wederopbouw een meerwaarde van zijn goed zou verwerven, en ten belope van deze meerwaarde.

Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van instaatstelling, is het overschot verworven aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun delen in de gemeenschappelijke delen.

B.- Als het sinister volledig is, zal de vergoeding gebruikt worden voor de wederopbouw, ~~behalve de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist, bij meerderheid van drie/vierden van het totaal der stemmen.~~ zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, zal het supplement ten laste vallen van de mede-eigenaars in de verhouding van de rechten in de gemeenschap van elke eigenaar, en opeisbaar binnen de drie maanden na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben, van rechtswege wettelijke interessen, zonder ingebrekestelling, bij uitblijven van betaling in voornoemde termijn.

Indien echter de algemene vergadering zou besluiten tot wederopbouw, zullen de eigenaars die aan de stemming niet hebben deelgenomen of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, ertoe gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars er de vraag toe richten binnen de maand van de beslissing van de vergadering, aan deze, of, indien niet allen wensen te verkrijgen, aan deze die er de vraag toe richten, al hun rechten op het gebouw af te staan, maar met behoud van het deel van de vergoeding dat hun toekomt.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen betreffende de prijs van afstand, zal de prijs van overdracht vastgesteld worden door twee deskundigen, benoemd door de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is, en dit op verzoek van de meest gereede partij, en met bevoegdheid zich een derde toe te voegen teneinde de doorslag te geven. Bij onenigheid over de keuze van een derde deskundige, zal op dezelfde manier gehandeld worden.

Indien het goed niet wederopgebouwd wordt, neemt de onverdeeldheid een einde, en de gemene delen worden bij licitatieverkoop te gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering, samen met het product van de eventuele licitatie, zal verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding van hun respectievelijke rechten, bepaald door artikel zes van huidig contract.

Artikel 38.- De eigenaars die, in tegenstrijd met het oordeel van de meerderheid, van mening zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, hebben steeds het recht een aanvullende verzekering voor hun rekening af te sluiten, op voorwaarde er alle premies en lasten van te dragen.

Alleen de betrokken eigenaars zullen recht hebben op het overschot tengevolge van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er over beschikken in alle vrijheid.

HOOFDSTUK 3.- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 39.- Er wordt tussen alle mede-eigenaars een reglement van inwendige orde vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, en dat door de algemene vergadering slechts kan gewijzigd worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

De wijzigingen dienen op hun datum opgenomen te worden in het proces-verbaal van de algemene vergadering, en daarenboven ingelast worden in een speciaal boek, genaamd "Beheersregister", bijgehouden door de syndicus, en dat in dezelfde context het statuut van het gebouw, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen omvat. Dit register moet ter beschikking zijn van alle belanghebbenden.

Artikel 40.- Bij vervreemding van een deel van het gebouw zal degene die vervreemdt heel in het bijzonder de aandacht van de nieuwe belanghebbende dienen te vestigen op het bestaan van dit "Beheersregister", en hem uitnodigen ervan kennis te nemen, aangezien de nieuwe belanghebbende, door het enkel feit van eigenaar of rechthebbende te worden van enig welk deel van het gebouw, gesubstitueerd wordt in alle rechten en plichten die voortvloeien uit de

beslissingen bevat in dit register, en zal gehouden zijn er zich naar te gedragen, alsook zijn rechthebbenden.

SECTIE I.- Onderhoud

Artikel 41.- De schilderwerken aan de gevels, zowel voor- als achtergevel, inbegrepen het raamwerk, borstweringen en vensterblinden, zullen uitgevoerd worden op de door de algemene vergadering bepaalde tijdstippen en plan, en onder toezicht van de syndicus. De werken aan de privatieve delen dienen door elke eigenaar ten gepaste tijde te worden uitgevoerd, zodanig dat het gebouw zijn uitzicht van verzorgdheid en onderhoud bewaart. De eigenaars dienen ten gepaste tijde de schouwen, kachels en fornuizen die van hun lokalen afhangen, laten kuisen.

SECTIE II.- Uitzicht

Artikel 42.- De eigenaars en/of de bewoners mogen geen uithangborden, noch reclames, noch linnen of andere voorwerpen aan de vensters of de balkons aanbrengen. De venstergordijnen aan de voorgevel dienen van hetzelfde uitzicht te zijn, bepaald door de algemene vergadering.

SECTIE III.- Inwendige orde

Artikel 43.- Het zagen, kappen, splijten van hout is enkel toegelaten in de kelders; het hout en de kolen die gebruikt worden, dienen voor uur 's morgens boven gebracht te worden.

Artikel 44.- De gemeenschappelijke delen, namelijk de hall, de trappen en doorgangen dienen steeds ten allen tijde vrijgehouden te worden; bijgevolg zal er hier nooit gelijk wat mogen geplaatst worden. Dit verbod slaat in het bijzonder op fietsen en kinderwagens.

Artikel 45.- In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden, zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren, meubels, schoenen poetsen, etc. Zowel de mede-eigenaars als de huurders mogen enkel honden, katten en vogels houden, op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken in het gebouw.

SECTIE 4.- Moraliteit en rust

Artikel 46.- De mede-eigenaars, hun huurders, hun aangestelden en andere bewoners van het gebouw, moeten steeds het huis burgerlijk en eerlijk bewonen, en ervan genieten volgens de begrippen van "goede huisvader". Zij dienen er dus voor te zorgen dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen, dit van hun familieleden, van hun dienstpersoneel, hun huurders of bezoekers.

Artikel 47.- De door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestane huurcontracten, zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten het goed burgerlijk en eerlijk te bewonen, als "goede huisvader", alles in overeenstemming met de bepalingen van huidig reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben, op straf van verbreking van het huurcontract, na regelmatige vaststelling van de hen ten laste gelegde feiten.

Artikel 48.- De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle gemeentelijke-, politiereglementen en wegenislasten.

SECTIE 5.- Bestemming van de lokalen

Artikel 49.- in het gebouw mag geen enkel handelsactiviteit uitgeoefend worden. De lokalen zullen echter wel mogen aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep.

Artikel 50.- Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit aan te brengen, waar dan ook op het gebouw; geen enkele aankondiging mag aan de vensters, aan de deuren en de buitenmuren, noch in de trapzaal, portalen en doorgangen, aangebracht worden.

Het is wel toegelaten op de particuliere deur van het appartement een naamplaat met vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen.

In de inkomhall beschikt elke eigenaar over een brievenbus.

Artikel 51.- In het gebouw mogen geen gevaarlijke-, noch brandbare, noch ongezonde, hinderlijke of vervuilende stoffen opgeslagen worden.

De eigenaars van autovoertuigen mogen enkel de brandstof hebben die zich in de brandstoftank van het voertuig bevindt; zij mogen de motor van hun voertuig niet luidruchtig laten draaien, noch rook of olie laten verspreiden.

Het is verboden de claxons in werking te stellen.

Het stallen van de voertuigen 's nachts, dient te geschieden op zulkdanige wijze dat de rust van het gebouw er niet door gestoord wordt.

SECTIE 6.- Beheer

Artikel 52 (oud).- De beheerraad wordt samengesteld door de voorzitter, zijn secretaris en de zaakvoerder. Deze laatste heeft slechts raadgevende stem indien hij geen mede-eigenaar is.

De beheerraad houdt toezicht op de aankopen, gelast de noodzakelijke niet-dringende werken, waakt er over dat de algemene uitgaven laag gehouden worden.

Artikel 52 (nieuw).- In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 53 (oud).- De zaakvoerder heeft de taak te waken over het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen, gebeurlijk uit eigen beweging de werken en herstellingen die dringend zijn, vast te leggen, alsook deze die opgelegd worden door de beheerraad en door de algemene vergadering. Hij heeft eveneens als opdracht het bedrag van de algemene uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, in de verhoudingen aangeduid in huidig reglement, de fondsen te centraliseren en deze te storten aan de rechthebbenden.

Hij zal waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, dakbedekking, aflopen, kanalisaties.

Artikel 54 (oud).- De zaakvoerder bereidt de betwistingen voor betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen. Hij zal verslag uitbrengen aan de algemene vergadering die zal beslissen over de te nemen maatregelen ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. In geval van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 53 (nieuw).- De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onder-richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de

schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. 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;

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

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

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

s. 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;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;
v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 54 (nieuw).- De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 55.- De syndicus legt jaarlijks zijn rekening voor aan de algemene vergadering. Hij maakt ten gepaste tijde aan elke eigenaar zijn individuele afrekening over.

Een provisie zal door de mede-eigenaars aan de syndicus gestort worden, teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van deze provisie zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal tevens de bedragen bepalen, te storten door de eigenaars voor de samenstelling van een reservefonds, dat later zal dienen tot betaling van de herstellingen die zullen nodig blijken. De algemene vergadering zal de aanwending, en, in afwachting van deze aanwending de belegging, bepalen.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisies, beslist door de algemene vergadering, aan te vorderen van de mede-eigenaars.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de provisie te betalen, kan de syndicus, mits toestemming van de raad van mede-eigendom, de levering van water, gas en elektriciteit stop te zetten; deze clause is wezenlijk en desnoods: de mede-eigenaar die zich op een of andere wijze zou verzetten tegen deze maatregelen, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling, strafbaar zijn met een boete van honderd frank, welk zal gestort worden op het reservefonds.

De ingebreke blijvende eigenaar kan door de syndicus gedagvaard worden, in naam van alle mede-eigenaars; de syndicus heeft hiertoe contractueel en onwederroepelijk mandaat zolang hij in functie is.

De sommen verschuldigd door de ingebreke blijvende eigenaar brengen van rechtswege interesten op, ten gunste van de gemeenschap, aan de wettelijke voet toepasselijk in handelszaken.

Gedurende het uitblijven van de betaling door de ingebreke blijvende, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, de sommen te betalen die nodig zijn voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en het beheer, alsook deze nodig voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende verhuurd wordt, is de syndicus gemachtigd zelf de huur te innen tot belope van de verschuldigde bedragen. De syndicus heeft ten dien einde, van rechtswege, volledige volmacht en kan geldig kwijtschrift afleveren voor de ontvangen bedragen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze regeling, en zal rechtsgeldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder voor de sommen waarover kwijtschriften zijn afgeleverd door de syndicus.

SECTIE 7.- Gemeenschappelijke lasten

Artikel 56.- Zoals de lasten van onderhoud en van herstellingen van de gemeenschappelijke delen, waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan door de gemeenschappelijke behoeften, gedragen worden door de mede-eigenaars in de verhouding van hun delen in de gemeenschappelijke delen.

Zulksdanige zijn de uitgaven voor gas, elektriciteit en water voor de gemeenschappelijke delen, de kosten van verlichting van de gemeenschappelijke delen, etc.

Artikel 57.- Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit is ten laste van elke eigenaar, volgens de meterstanden van zijn particuliere teller.

SECTIE 8.- Algemene schikkingen

~~Artikel 58.- Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het statuut van het onroerend goed of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden aan de scheidsrechtelijke uitspraak van een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeenschappelijk akkoord, en in geval van ontstentenis van akkoord, aan te stellen door de voorzitter van de rechtbank van de plaats van het gebouw, op verzoek van de meest gerede partij.~~

De vorderingen ter betaling van de provisies en de verschuldigde bedragen voor de gemeenschappelijke lasten, worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, alsook voor al degenen die in de toekomst op het gebouw, of op enig deel van het gebouw, enig recht van welke aard dit ook weze, bezitten.

Bijgevolg zal dit reglement in zijn geheelheid, ofwel in alle overdrachtsakten of akten van eigendom of genotsrecht, dienen ingeschreven te worden, ofwel zullen deze akten de vermelding moeten bevatten dat de belanghebbenden een perfecte en volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom hebben en dat zij overigens van rechtswege gesubstitueerd zijn, door het enkel feit, bewoner of titularis van een recht op het gebouw te zijn, in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of zullen voortvloeien.

In elke overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw, kiezen de partijen woonplaats in het gebouw zelf.

Aldus gedaan en opgemaakt te Middelkerke.

En goedgekeurd de schrapping van zes woorden nietig aan huidige akte.

GEBOEKT TE NIEUWPOORT
Zestien bladen twee verzendingen
De 9 NOV
Negentienhonderd vijfenvijftig
Deel 50 blad 34 vak 1°
Ontvangen veertig frank
De Ontvanger J. BUSSCHAERT