

VERENIGING van MEDE-EIGENAARS

Residentie

SCHOONZICHT 2

Oudstrijdersstraat 6 te Anzegem

GECOÖRDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

**Algemene Vergadering
van 16-04-2013**

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

RESIDENTIE SCHOONZICHT II

Oudstrijderslaan, 6

8570 ANZEGEM

Ondernemersnummer : KBO 0817.848.540.

OP TWINTIG JANUARI TWEEDUIZEND

Te DEERLIJK, op het kantoor

Voor ons, Meester Ignace SAEY, Notaris met standplaats Deerlijk,

IS VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "AYA", met maatschappelijke zetel te 8570 Anzegem (Ingooigem), Vossestraat 69.

Handelsregister Kortrijk 134.366.

B.T.W.-nummer: BE 454.047.793.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Ignace Saey, te Deerlijk op dertien december negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd vijfennegentig, onder nummer 950105-566.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel twintig van de statuten door twee bestuurders:

1. De Heer GOVAERT, Geert, bestuurder van vennootschappen te 8570 Anzegem (Ingooigem), Vossestraat 69.

Mevrouw Anne-Marie VERSCHUERE, zonder beroep te Kluisbergen, Ommegangstraat 18.

Hiertoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van dertien december negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd vijfennegentig, onder nummer 950105-566.

WELKE VERSCHIJNER ONS VERZOECT AKTE OP TE STELLEN VAN DE STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "SCHOONZICHT II" HOUDENDE HET STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM, HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparant verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

Gemeente ANZEGEM, Oudstrijdersstraat

Appartementsgebouw en garageblok in oprichting, genaamd "Residentie SCHOONZICHT II", op een perceel grond met afgebroken gebouwen, groot ongeveer elf aren honderd veertien centiaren, (1114m²), gekadastraerd zijnde of geweest zijnde te Anzegem in de eerste afdeling, sectie E, nummers 128/L en 130/T en deel van nummer 127/C.

In huidige basisakte is een gedeelte van de grond, gekadastraerd zijnde of geweest zijnde te Anzegem in de eerste afdeling, sectie E, nummer 127/C NIET begrepen, en blijft eigendom van de N.V. "AYA". Het betreft het gedeelte westelijk gelegen van de blauwe lijn zoals aangeduid op het aangehechte inplantingsplan en uit te meten door een gezworen landmeter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed met afgebroken gebouwen hem toebehoort ingevolge akte verleden voor notaris Ignace Saey te Deerlijk.

-DEELS (sectie A, nummer 128/L) op twintig mei negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het eerst hypotheekkantoor van Kortrijk op negen juni erna, boek 3543, nummer 8, houdende aankoop jegens 1. Mevrouw D'HONDT, Augusta Helena, gepensioneerde te Anzegem, weduwe van De Heer VOET, Gerard Medard, in leven gepensioneerde, voor overleden te Anzegem op tien maart negentienhonderd zevenentachtig; 2) Mevrouw VOET, Jeannine Octavie, huisvrouw en haar echtgenoot De Heer VANHOUTTE, Lucien, Marcel, Julia, meestergast, te Anzegem(algemene gemeenschap)

Dit gedeelte goed behoorde voorheen toe aan de huwgemeenschap bestaande tussen de heer Gerard Voet en Mevrouw Augusta D'Hondt, ingevolge aankopen aan Mevrouw Octavie Elodie Emma DE Praetere, weduwe van de heer Emiel Cyriel D'Hondt, huishoudster te Anzegem, bij akten verleden voor notaris Frans Demeulemeester te Anzegem, deels op achttien april negentienhonderd éénenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Kortrijk, op acht juni erna, boek 6307, nummer 15; deels op zeventien november negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op twintig december erna, boek 106, nummer 9.

De Heer Gerard Voet is overleden te Anzegem op tien maart negentienhonderd zevenentachtig, nalatende als enige wettige erfgenamen, zijn dochter Mevrouw Jeannine Voet, voornoemd.

Het aandeel van Mevrouw Jeannine Voet is in de algemene huwelijksgemeenschap gevallen, bestaande tussen haar en haar voornoemde echtgenoot, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Frans Demeulemeester te Anzegem op dertien februari negentienhonderd vijftenzestig.

-DEELS (sectie E, nummer 130/T) op twintig mei negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op negen juni erna, boek 353, nummer 9, houdende aankoop jegens 1. Mevrouw D'HONDT, Maria Helena Victorina, gepensioneerde te Anzegem, weduwe van De Heer VANDENBERGHE Cyrille, Maurice (gezegd Maurice), in leven gepensioneerde, vooroverleden te Anzegem op zeventien januari negentienhonderd zesentachtig; 2. De Heer VANDENBERGHE, Georges Alfons Jan, radio- en telesie-technieker te Anzegem, echtgenoot van Mevrouw PLATTEEUW Diana, Maria, poetsvrouw; 3. Mevrouw D'HONDT, Augusta Helena, gepensioneerde te Anzegem, weduwe van De Heer VOET, Gerard Medard, in leven gepensioneerde, vooroverleden te Anzegem op tien maart negentienhonderd zevenentachtig; 4. Juffrouw D'HONDT, Georgette Maria Magdalena, zonder beroep te Anzegem.

Dit gedeelte behoorde voorheen toe aan mevrouw Octavie Elodie Emma De Praetere, weduwe van de heer Emiel Cyriel D'Hondt, huishoudster te Anzegem, de grond, ingevolge aankoop (als weduwe) aan Mevrouw Maria Octavie Mathilde Désirée Maria Ghislain Piers de Raveschoot, eigenaar te Elsene, ingevolge akte verleden voor notaris Edgard Vanougstraete te Olsene op elf oktober negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Kortrijk op zes november erna, boek 5736 nummer 19; de gebouwen om ze zelf te hebben opgericht.

Mevrouw Octavie De Praetere is overleden te Anzegem op éénentwintig april negentienhonderd tweeënveertig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar vier dochters D'Hondt : Maria, Augusta, Georgette, allen voornoemd en Magdalena Anna Paula D'Hondt.

Mevrouw Magdalena D'Hondt, weduwe van de Heer Jerome Joseph Vandenberghe (vooroverleden te Kortrijk op acht januari negentienhonderd éénenzeventig) is overleden te Anzegem op vijf februari negentienhonderd zesennegentig, nalatende als enige wettig erfgenaam zijn zoon Vandenberghe Georges, voornoemd.

-DEELS (sectie E, nummer 127/C) op twee april negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op tweeëntwintig april erna, boek 3829, nummer 21, houdende aankoop aan De Heer VANSTEENBRUGGE, Chrystiaen, Gustaaf, Cyriel (gezegd Kris), neus, keel en oogarts, te Kortrijk, echtgenoot van Mevrouw PANCKAERT, Monique Lucie Leonie Anna, zonder beroep.

Dit gedeelte behoorde De Heer VANSTEENBRUGGE Chrystiaen toe om het gevonden te hebben in de nalatenschap van zijn tante Mevrouw VANTIEGHEM Irma Maria, overleden op achtentwintig oktober negentienhonderd negentig, weduwe van de Heer BALCAEN Noël Valère, vooroverleden op dertig oktober negentienhonderd veertig,

Mevrouw Irma VANTIEGHEM was er eigenares van sedert meer dan dertig jaren, ingevolge aankoop als weduwe bij akte verleden voor notaris Vanougstraete te Olsene op elf oktober negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Kortrijk.

BOUWVERGUNNING

Op achttien maart negentienhonderd negenennegentig werd door het College van Schepenen te Anzegem een bouwvergunning afgeleverd met betrekking tot het slopen van twee oudere woningen en het oprichten van voorschreven gebouw (referte 98/236 – PV 8.00/34002/183.3.

De voorwaarden van de bouwvergunning luiden als volgt :

“Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven : - nihil

3° de werken uit te voeren overeenkomstig de gewijzigde en door R.O.H.M. goedgekeurde plannen.

4° het advies van de gemeentelijk brandweer inzake brandvoorkoming en preventie strikt na te leven;

5° het gebouw te voorzien van een watervoorraad van min. 2x20.000l afzonderlijk en gemakkelijk bereikbaar voor de brandweer.

6° voldoende parkeergelegenheid op EIGEN terrein voorzien voor bewoners en bezoekers.

7° op de rechter- en achterperceelsgrens een groenscherm aan te planten ter bevordering van de integratie met het achterliggend open landschap.

8° een som van 10.000,- Fr; storten in de gemeentekas als waarborg goed herstel openbaar domein na uitvoering van de bouwwerken.

9° de constructie op te richten in kleinschalige bouwmaterialen.

Helle of felle kleuren zijn hierbij niet toegelaten.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.”

STATUUT VAN MEDE - EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist

comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het appartementsgebouw en de garageblok, hierna samen "het gebouw" genaamd, ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheden van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van de syndicus, de omvang van dien bevoegdheid en taken;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- 5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw.

Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een volstreekte meerderheid van stemmen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

- De plannen van het gebouw, namelijk:
 1. gevels – rioleringen – funderingen - inplanting
 2. doorsnede – zijgevels
 3. planzichten – garages

Deze plannen zijn aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5%) tussen de maten voorkomend op de plannen en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door partijen. Deze documenten vormen met onderhavige akte één geheel; zij moeten dus gelezen en geïnterpreteerd worden de ene in functie tot de andere.

Bijgevolg zullen deze aan huidige akte gehecht blijven "ne varietur" getekend door de verschijners en de instrumenterende notaris.

- 4. herindeling gelijkvloers
- 5. beschrijving der werken en materialen

6. de bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgermeester en Schepenen van Anzegem op achttien maart negentienhonderd negennegentig, met aangehecht advies van de Gemachtigde Ambtenaar van zestien maart negentienhonderd negennegentig en algemene adviezen inzake brandveiligheid vanwege de Brandweer Anzegem.

In tegenstelling met wat hoger vermeld staat, bevestigde de brandweer Anzegem op vier juli negentienhonderd negennegentig dat één regenwater put van 15.000 liter voldoet, mits deze put goed bereikbaar is voor de brandweerpompen.

HERINDELING GELIJKVLOERS – HERSCHIKKING VOORGEVEL:

Met het oog op de geplande verkoop aan de Gemeente Anzegem zal het gelijkvloers opnieuw ingedeeld worden, volgens aangehecht plan "Herindeling gelijkvloers" en zal de voorgevel herschikt worden.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN HOOFDGEBOUW

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het appartementsgebouw die betrekking hebben op, en ten dienste staan van alle kavels of meerdere onder hen, en welke aldus in gedwongen mede-eigendom toebehoren.

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie:

- de grond, zoals hierboven beschreven.
- de funderingen en de betonnen constructie, alle dragende muren, zowel horizontaal en verticaal.
- de hoofdgevels.
- de balkons, terrassen en dakterrassen alsmede hun afscherming (zijn enkel uitgesloten en privaatief deel de bevloering van zelfde)
- alle daken en dakbedekkingen.
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater alsmede de schepput met reukafsnijder;
- de parking vooraan het hoofdsom en de inrit naar parkings en autostandplaatsen;

- het net van de riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, W.C.'s, alsmede de verluchttingsinstallatie van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover ze gemeenschappelijk zijn aan verschillende privatieven, alle kokers, rook en luchtkanalen, voor zover zij niet ten dienste zijn van één enkele kavel;
- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste zijn van één enkele kavel
- alle binnenverfwerk en muurbekleding van de gemeenschappelijke lokalen;
- de parlofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;
- de regenwaterputten en de septische put;
- alle oppervlakten, ruimten en elementen als gemeenschappelijk beschreven en aldus en onder andere
- de trapzaal met trap, de verschillende doorgangen, de vuilniskelder, de ruimte voor elektriciteitsmeters, watermeters, eventuele cabine voor hoogspanning, liftput, verluchttingsruimten en sas, eventueel fietsenlokaal;
- inkom, inkomhal voor appartementen, trap, trapzaal en overlopen, de machinekamer van de lift, de volledige liftinstallatie met alle leidingen, liftcabine en alle aanhorigheden.

Opmerkingen:

1. *De lift en toebehoren zijn evenwel enkel te verdelen volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de appartementen die er gebruik van maken t.t.z. de privatieven anders dan het gelijkvloers. Bijgevolg zullen ook enkel deze de lift gebruiken en bijdragen in de kosten ervan.*

2. *Indien de gelijkvloerse privatieven een eigen afzonderlijke toegang creëren, zijn de inkomhall voor appartementen, trap, trapzaal en overlopen enkel te verdelen volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de appartementen die er gebruik van maken t.t.z. de privatieven anders dan op het gelijkvloers. Bijgevolg zullen ook enkel deze toegang tot deze ruimte en bijdragen in de kosten ervan. Indien eventueel de gelijkvloerse privatieven in de toekomst opnieuw gesplitst worden of om een andere reden gebruik maken van de gemeenschappelijke inkomhall voor appartementen, trap, trapzaal en overlopen zullen deze opnieuw verdeeld worden volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de appartementen, met inbegrip van de gelijkvloerse.*

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijk deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op, of ten dienste staat van de verschillende kavels gezamenlijk.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – GARAGEGEBOUW

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het garagegebouw die betrekking hebben op, en ten dienste staan van alle kavels of meerdere onder hen, en welke aldus in gedwongen mede-eigendom toebehoren.

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie:

- de grond, zoals hierboven beschreven,
- de funderingen en de betonnen constructie, alle dragende muren, zowel horizontaal en verticaal.
- de hoofdgevels.
- alle daken en dakbedekking.
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater;
- een recht van doorgang over de inrit en doorgang naar garages (zoals aangeduid op het plan : “asfalt”) *
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters. Er wordt opgemerkt dat het elektriciteitsverbruik ten dienste van het garagegebouw, meer bepaald de verlichting langsheen de zij en achtergevel van het appartementsgebouw, alsmede het verbruik van de elektrische bediende garagepoorten, afzonderlijk zal gemeten worden en uitsluitend ten laste valt van de eigenaars van een garage, volgens de gemeenschappelijke delen in het garagegebouw. Indien de eigenaar van een garage een elektrisch apparaat (wasmachine, diepvriezer, ...) of op een ander manier elektriciteit verbruikt voor persoonlijk gebruik die niet gebeuren op het elektrisch niet van het garagegebouw, doch dient hij een afzonderlijk leiding te voorzien,

- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkele kavel;

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijke deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op, of ten dienste staat van de verschillende kavels gezamenlijk.

De opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

In het bijzonder zullen volgens lokalen gemeenschappelijk zijn (oranje ingekleurd op het plan “planzichten-garages”):

Op het gelijkvloers: de ruimte aangeduid als hoofdkom, omvattende inkom, trapzaal en lift, de gang voor de bergingen en de ruimten voor de tellers.

Op de eerste verdieping: de ruimte aangeduid als gang, omvattende trapzaal, gang en lift.

Op de tweede verdieping: de ruimte aangeduid als gang, omvattende trapzaal, gang en lift.

Op de dakverdieping: de ruimten aangeduid als trapzaal gang en lift.

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

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijk gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarden ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar 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.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

NEGEN APPARTEMENTEN:

1) Een appartement op het gelijkvloers, gelegen aan de linkerkant, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de Kerk);

In privaat en uitsluitend eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "0.1"**, omvattende : inkom met gang, W.C., berging 9, garage, badkamer, drie slaapkamers, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Duizend tweehonderd vierendertig/tienduizendsten (1234/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw

* Duizend tweehonderd vierendertig/tienduizendsten (1234/10.800sten) onverdeeld in de grond

2) Een appartement op het gelijkvloers, gelegen aan de rechterkant, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de Kerk):

In privaat en uitsluitend eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "0.2"**, omvattende, inkom met gang, W.C., badkamer, twee slaapkamers, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* achthonderd zesentachtig/tienduizendsten (886/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw

* achthonderd zesentachtig/tienduizendsten (886/10.800sten) onverdeeld in de grond.

Met het oog op de geplande verkoop aan de Gemeente Anzegem zal het gelijkvloers opnieuw ingedeeld worden, volgens aangehecht plan "Herindeling gelijkvloers" en zal de voorgevel herschikt worden. De gelijkvloerse appartementen NUMMERS 0.1 EN 0.2 kunnen samengevoegd worden (of opnieuw gesplitst worden – zie verder onder titel "SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN PRIVATIEVEN"- tot één privaat te omschrijven als volgt:

De gelijkvloerse ruimten, bestaande uit:

In privaat en uitsluitend eigendom:

Het eigenlijke gelijkvloers, omvattende : sas-inkom, gang, wachtplaats, vergaderzaal, bureau 1, bureau 2, bureau 3, bureau 4, bureau 5, 1, 2, 3, 4 kamer overste2, kamer overste 3, ruimte voor fotokopie, poetsberging, keuken, toiletten (dames-heren) archief.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

** tweeduizend honderd twintig/tienduizendsten (2120/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.*

** tweeduizend honderd twintig/tienduizendsten (2120/10.800sten) onverdeeld in de grond.*

3) Een appartement op de eerste verdieping, gelegen aan de linkerkant, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de Kerk):

In privaat en uitsluitend eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "1.1"**, omvattende: inkom met gang, W.C., berging, badkamer, twee slaapkamers, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Duizend honderd vijfentachtig/tienduizendsten (1185/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw;

* Duizend honderd vijfentachtig/tienduizendsten (1185/10.800sten) onverdeeld in de grond.

4) Een appartement op de eerste verdieping, gelegen achteraan het gebouw, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de kerk):

In privaat en uitsluitend eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "1.2"**, omvattende: inkom met gang, W.C., berging, badkamer, één slaapkamer, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Zeshonderd achteenvijftig/tienduizendsten (658/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

* Zeshonderd achteenvijftig/tienduizendsten (658/10.800sten) onverdeeld in de grond.

5) Een appartement op de eerste verdieping, gelegen aan de rechterkant, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de Kerk):

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Het eigenlijke appartement **NUMMER "1.3"**, omvattende : inkom met gang, W.C., twee slaapkamers, berging, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Duizend en vierenzeventig/tienduizendsten (1074/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

* Duizend en vierenzeventig/tienduizendsten (1074/10.800sten) onverdeeld in de grond.

6) een appartement op de tweede verdieping, gelegen aan de linkerkant, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de Kerk):

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "2.1"**, omvattende, inkom met gang, W.C., berging, badkamer, twee slaapkamers, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Duizend honderd vijftachtig/tienduizendsten (1185/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

* Duizend honderd vijftachtig/tienduizendsten (1185/10.800sten) onverdeeld in de grond.

7) Een appartement op de tweede verdieping, gelegen achteraan het gebouw, kijkend naar het gebouw (met rug naar de Kerk):

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "2.2"**, omvattende: inkom met gang, W.C., berging, badkamer, één slaapkamer, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Zeshonderd achteenvijftig/tienduizendsten (658/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

* Zeshonderd achteenvijftig/tienduizendsten (658/10.800sten) onverdeeld in de grond.

8) Een appartement op de tweede verdieping, gelegen aan de rechterkant, kijkend naar het gebouw (met de rug naar de Kerk):

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "2.3"**, omvattende : inkom met gang, W.C., badkamer, twee slaapkamers, berging, living met terras en kookhoek.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Duizend vierenzeventig/tienduizendsten (1074/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

* Duizend vierenzeventig/tienduizendsten (1074/10.800sten) onverdeeld in de grond.

9) Een appartement op dakverdieping:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Het eigenlijk appartement **NUMMER "3.1"**, omvattende: inkom met gang, W.C., badkamer, twee slaapkamers, berging, living met kookhoek en dakterras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Duizend negenhonderd en zes/tienduizendsten (1906/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.

* Duizend negenhonderd en zes/tienduizendsten (1906/10.800sten) onverdeeld in de grond.

ACHT BERGINGEN

1) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als "**BERG 1**"

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* Achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.

* Achttien/tienduizendsten (18/10.800sten) onverdeeld in de grond.

- 2) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 2**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Zeventien/tienduizendsten (17/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 3) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 3**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Twintig/tienduizendsten (20/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 4) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 4**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eenentwintig/tienduizendsten (21/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Eenentwintig/tienduizendsten (21/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 5) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 5**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Zeventien/tienduizendsten (17/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 6) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 6**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Zestien/tienduizendsten (16/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Zestien/tienduizendsten (16/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 7) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 7**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Zestien/tienduizendsten (16/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Zestien/tienduizendsten (16/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 8) Een berging op het gelijkvloers, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke berging met deur, aangeduid op het plan als “**BERG 8**”
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Zestien/tienduizendsten (16/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen in het hoofdgebouw.
* Zestien/tienduizendsten (16/10.800sten) onverdeeld in de grond

ACHT GARAGES

- 1) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 1**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond.
- 2) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 2**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizendachthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond

- 3) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 3^o**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 4) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 4^o**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 5) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 5^o**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 6) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 6^o**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 7) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 7^o**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond
- 8) Een garage in de garageblok, afzonderlijk gelegen achter het hoofdgebouw, omvattende:
In privatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garageruimte met betonvloer en poort, aangeduid op het plan als **GARAGE 8^o**.
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
* Eén achtste (1/8^{ste}) in de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw.
* Honderd/tienduizend achthonderdsten (100/10.800sten) onverdeeld in de grond

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel, omvat al de bestanddelen van het appartement, de berging of de garage, met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas- en telefoonleidingen en meters, de deurbel en brievenbus.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, tenzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan aan een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Daarnaast worden volgende bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden vastgesteld: de eigenaars en gebruikers van een garage mogen eeuwigdurend en onvergeld, ten titel van erfdienstbaarheid, uitweg nemen langs de zuid- of westkant van het hoofdgebouw, zoals aangeduid op het aangehechte inplantingsplan.

VOLMACHT

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant, bouwheer, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant, bouwheer, om de eerste verzekering polissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant, bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken en om het gedeelte van perceel 127/C te laten uitmeten en de scheidingslijn te bepalen. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN PRIVATIEVEN

De toekomstige mede-eigenaars van twee of meerdere privatieven, hetzij appartementen, bergingen of garages, hebben het recht hun privatieven één te maken, opnieuw in te richten of opnieuw te splitsen in de oorspronkelijke toestand, zonder akkoord of inmenging van de Vereniging van Mede-eigenaars, mits zij evenwel geen enkele wijziging aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen of aan het uitzicht van het gebouw en zij de structuur en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengen.

OVERGANGSBEPALINGEN

De bepalingen van deze statuten zijn van toepassing in zoverre de thans nog vigerende wetsbepalingen dat toelaten.

De comparant, bouwheer, duidt op het ogenblik van de eerste verkoop ook de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant, bouwheer, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder van vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

REGLEMENT VAN MEDE - EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd door de wetten van twee juni tweeduizend en tien en van vijftien mei tweeduizend en twaalf betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten, deze kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAAR

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.

Artikel 3: BENAMING, RECHTSPERSONLIJKHEID, ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van de mede-eigenaars van de Residentie SCHOONZICHT II" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw, te 8570 Anzegem, Oudstrijdersstraat, 6 .

Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zo niet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging draagt het KBO nummer 0817.948.540.

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen voormeld ondernemersnummer te vermelden.

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

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 42 lid 4 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN Plichten

Artikel 4: BESCHIKKINGEN OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De hiervoor opgesomde particuliere gedeelten mogen echter uitsluitend gebruikt worden voor de mede-eigenaars van de erbij opgesomde privaat kavels. Zij zullen dan ook uitsluitend de kosten van onderhoud ervan betalen, zoals verderop vermeld onder de hoofding "verdeling van de lasten".

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

De privaat eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privaat eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmurenopeningen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien deze verandering van privaat zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangdeuren van de privaat vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Deze beperking geldt niet voor de privaat delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaat gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken, dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd; het gelijkvloers zal mogen aangewend worden als kantoorruimte voor openbare doeleinden.

HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

AFDELING I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 13: BEGRIP

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 14: GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 15: BEVOEGDHEDEN

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus;
- de aanstelling van een voorlopige syndicus;
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

Artikel 16: SAMENSTELLING

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

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

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering

De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

Artikel 17: VERTEGENWOORDIGING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht, worden later beschreven onder de rubriek, artikel 22 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 18: DATUM EN PLAATS VAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden gedurende de door de algemene vergadering te bepalen vijftiendaagse periode.

De vergadering zal worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19: DE BIJEENROEPING

1) Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

a) Een jaarvergadering, jaarlijks tijdens de voormelde vastgelegde periode

b) Een buitengewone algemene vergadering, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2) Op verzoek van één of meer mede-eigenaars:

Onverminderd het eerste 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.

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

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 (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

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

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

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

Artikel 20: AGENDA

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 577-8, § 4, 1°, 1-1.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder “diversen” kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

Artikel 21: DE ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

a) Voorzitterschap:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

De syndicus wiens mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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;

b) Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

De notulen van de algemene vergadering 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 alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Artikel 22: BERAADSLAGINGEN

a) De rechtsgeldigheid:

1) 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.

2) De algemene vergadering beraadslaagt ook 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.

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

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.

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars van de appartementen beschikken over één stem per tienduizendste (10.000ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

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

d) Volstreekte meerderheid:

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

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

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

e) Stemmen bij volmacht:

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (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.

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen als lasthebber met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

f) Notulen van de algemene vergadering

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.

g) Schriftelijke besluitvorming:

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.

h) Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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

i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernomen:

1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577- 8/2.

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 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°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

3° Bij eenparigheid van de stemmen:

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;

b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

4° Uitzondering

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

Artikel 23: RECHTSGEDINGEN

A. Door een mede-eigenaar.

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

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

2) Ieder 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.

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

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

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) 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.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

B. Door een bewoner

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

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

C. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 24: TEGENWERPELIJKHEID

1. De Statuten

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen (zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

2. Het Reglement van inwendige orde

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

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

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

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

2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

2.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering en of het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

4. Raadpleging, kopie, uittreksel

a) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand - kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

b) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

c) Hij dient eveneens 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, eventueel via een internetsite;

5. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

AFDELING II. DE SYNDICUS

Artikel 25: AANSTELLING VAN DE SYNDICUS

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op de eerste Algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient bij voorkeur de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

De syndicus mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Schriftelijke overeenkomst

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

Duur van het mandaat

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.

Artikel 26: ONTSLAG DOOR DE VME – AANSTELLING VAN VOORLOPIGE SYNDICUS

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

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

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

Artikel 27: OPENBAARHEID

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

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

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

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

Artikel 28: VERANTWOORDELIJKHEID - OVERDRACHT

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

Artikel 29: BEVOEGDHEDEN

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

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

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

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

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

6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

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

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

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

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

13° De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten

tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

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 de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

Artikel 30: VERGOEDING

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

Artikel 31: ONTSLAG GEGEVEN DOOR DE SYNDICUS

De ontslag mogelijkheden door de syndicus worden bepaald in de schriftelijke overeenkomst tussen hem en de vereniging van mede-eigenaars gesloten.

AFDELING III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 32: AANSTELLING – DUUR – OPDRACHT.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het jaarlijks nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

Zijn hoedanigheid, eventuele vergoeding en ontslagvoorwaarden worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 33: BOEKJAAR

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf een april tot en met eenendertig maart.

AFDELING IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 34: FACULTATIEF

De algemene vergadering kan beslissen een raad van mede-eigendom in te richten 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. 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, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 35: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten, worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen 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.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 36: BIJDRAGE IN DE PROCEDUREKOSTEN EN ERELONEN VAN DE ADVOCAAT

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser 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.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Artikel 37: MAATREGELLEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist allen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 26.

Artikel 38: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 39: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

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

Hij kan eveneens aan de rechter 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.

Artikel 40: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elke herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden; moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 41: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 42: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars, volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover

zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van ieder aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 43: UITKERING TEGOEDEN

Mochten de sommen ontvangen worden door gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 44: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

De maandelijkse provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van de maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigd bedrag aan B.T.W..

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuw dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap.

Artikel 45: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan te vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 46: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlenging van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijke ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door de vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 47: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

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

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

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

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; 5°

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

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

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

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.

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

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

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.

Artikel 48: OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN

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.

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigen van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de Syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privaatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

Artikel 49: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privaatieve delen te geven aan een in de gemeente wonend persoon en de geven aan een in de gemeente wonend persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 50: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering van zowel de privaatieve delen – met uitsluiting van de roerende goederen – als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurder of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten bij een door haar aan te duiden maatschappij .

De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 51: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgevoerd wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 52: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereist meerderheden (vier/vijfden in het geval van een gedeeltelijke vernietiging en unaniem bij een totale vernietiging). Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privative gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privative gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privative gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privative delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen, heeft niet te ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 53.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 53: ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging allen ontbinden bij : ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

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

Artikel 54: VOORTBESTAAN

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.

Artikel 55: VEREFFENAARS

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

Indien de algemene vergadering nalaat die persoon 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.

Artikel 56: AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor .

De akte bevat:

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te tekenen vanaf de voormelde overschrijving

HUISHOUDELIJKE REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement; bindend voor hem en hun rechthebbende. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een volstreekte meerderheid van stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

ARTIKEL 1 : Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavel dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te gescheiden.

ARTIKEL 2 : Schoorsteen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, en kosten van de vereniging.

ARTIKEL 3 : Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen, het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Indien aan de ramen gordijnen worden aangebracht, dienen deze ecru-kleurig te zijn of voorzien worden van ecru-kleurige voering, teneinde een eenvormige kleur te vertonen van het geheel aan de buitenzijde. Indien een mede-eigenaar een zonnewering wenst te plaatsen aan zijn privaat, moet deze een wit kader hebben met een ecru-kleurig doek en moet voorafgaandelijke schriftelijke toestemming bekomen worden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Alle latere zonneweringen zullen een identieke kleur moeten hebben.

ARTIKEL 4 : Doorgangen – overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met volstreekte meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5: Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, moet de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 6 : Rust

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welke ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweegbrengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

ARTIKEL 7: Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven.

De twaalf appartementen zijn bestemd als residentiële woning te dienen, ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijk lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met vier/vijfden van de stemmen.

ARTIKEL 8: Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangdeur van het appartement(of studio) een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privaatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

ARTIKEL 9 : Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke en ongezonde materialen.

ARTIKEL 10: Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 11 : Water – elektriciteit – gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

ARTIKEL 12 : Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De Naamloze vennootschap "AYA", hier vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart hierbij als bijzondere lasthebber aan te stellen:

1. De heer GOVAERT Geert, bestuurder van vennootschappen te 8570 Anzegem (Ingooigem), Vossestraat 69.
2. Mevrouw Anne-Marie VERSCHUERE, zonder beroep te Kluisbergen, Ommegangstraat 18.

Met de macht afzonderlijk op te treden,

Wie zij gelasten om voor hen in hun naam;

Te verkopen, het geheel of een deel van het onroerend goed voorwerp van deze akte, in totaal of per kavel.

En dit in der minnen of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder her beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen; alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortelijke akten op te stellen, verkoopvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lasthebber te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvorderingen en alle zakelijke rechten af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en ander, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te aanvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doenpleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan,

Indien één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de verschijners woonplaats in hun voormelde woonplaats of zetel.

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

SLOT

1. Een ontwerp van onderhavige akte werd verstuurd aan de verschijners bij brief van twintig juli negentienhonderd negenennegentig, zijnde minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organisatie Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelte ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de verschijners toegelicht.

WAARVAN AKTE,

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners getekend samen met ons notaris.

2^o kantoor der Registratie te Kortrijk

geregistreerd op 26 januari 2000

Negentien balden, twee renvoeien,

Boek 203, blad 42 vak 12

Ontvangen duizend frank (1.000fr-

De ontvanger

(get)

PLANCKAERT

Conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd bij de wet van 15 mei 2012, werden voormelde gecoördineerde statuten, voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 16-04-2013