

- Kelder 6	24/1.959
- Kelder 7	24/1.959
- Kelder 8	24/1.959
- Kelder 9	24/1.959
- Kelder 10	24/1.959
- Kelder 11	24/1.959
- Kelder 12	24/1.959

Totaal in de bijzondere onverdeelheid van het
Garagecomplex Lombok C : **1.959/1.959**

Totaal in de algemene onverdeelheid van het
gebouwencomplex : **1.959/10.000**

De gemeenschappelijke delen werden onderverdeeld zoals voormeld en toebedeeld aan de kavels in verhouding met hun nuttige oppervlakte; de bezonning en het uitzicht, de handelsdrukte, de bouwaard en de waarde.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouwencomplex of ten gevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in de basisakte is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

HOOFDSTUK 5

POST-INTERVENTIEDOSSIER

De postinterventiedossiers die door de coördinator-verwezenlijking worden overgedragen, worden door deze laatste onderverdeeld in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom en de gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van het bouwwerk.

De mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers vertrouwen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom toe aan de syndicus in overeenstemming met artikel 49 bis van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen. Dit postinterventiedossier zal ter beschikking zijn op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De verplichting tot het overhandigen van het postinterventiedossier tussen de opeenvolgende eigenaars van privaatieven, wordt aldus beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1

RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

dertiende
blad



Artikel 1 - Algemeen

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, mits stedenbouwkundige vergunning, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3 - Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op

de kelderdeuren, de garages en autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De kavel op het gelijkvloers mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, hetzij voor een polyvalente ruimte, mits de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de 2 weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van 2 weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik

A. De Gelijkvloerse verdieping :

De benedenverdieping mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkels met uitstalraam voor het uitoefenen van een vrij beroep voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw en mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt ;

veertiende
blad



- dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten :

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz...;
- burelen ;
- alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) ;
- openbare diensten en parastatale instellingen ;
- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteur-dienst, voor zover die geen overdreven lawaai en reukhinder veroorzaken en geen dansgelegenheden voorzien.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

B. De Verdiepingen :

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Elke handel die op het gelijkvloers verboden is, is ook verboden op de verdiepingen.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

C. Garages - Autostaanplaatsen

De ondergrondse garages en de bovengrondse garage en autostaanplaats mogen enkel tot stalling dienen van voertuigen en fietsen.

Het is ten strengste verboden in de garages en op de autostaanplaats hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten op te stapelen.

De eigenaars zijn verplicht hun privaatief in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden ; bij gebreke hiervan zal de syndicus het privaatief mogen doen reinigen op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

De gemeenschap heeft het recht in en rond de garages en autostaanplaats elke vorm van toezicht uit te oefenen op de exploitatie en het onderhoud ervan.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken overeenkomstig de bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun mede-gebruikers.

Het is derhalve verboden :

- te parkeren buiten de daartoe voorziene plaatsen ; er kinderen te laten spelen of dieren te laten rondlopen ;
- de motoren nutteloos te laten draaien ; alle nutteloze ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden ;
- met fietsen, moto's, quads, enzovoort rond te rijden ;
- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen.

De bouwheer of het bestuur van het gebouw kan nooit verantwoordelijk gesteld worden, noch voor enige schade aan de voertuigen, noch voor diefstal.

Artikel 6 - Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner" ; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7 - Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

vijftiende
blad



In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

Artikel 8 - Toezicht

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

HOOFDSTUK 2

RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10 - Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren ; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

Artikel 12 - Antenne en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie zullen in de toekomst op het dak mogen geplaatst worden door de bouwheer, zonder beslissing van de algemene vergadering.

zestiende
blad



Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden ; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

HOOFDSTUK 3

CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

TITEL 1

Artikel 16 - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken ;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd ;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd ;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen ;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht ;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Evenwel zal de toekomstige eigenaar, evenals zijn rechtverkrijgenden, van de autostaanplaats op het gelijkvloers, behorende bij de Residentie Lombok A, enkel dienen tussen te komen in de kosten van de tuinaanleg en het tuinonderhoud van het ganse complex.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten

Algemene verdeelsleutel

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen aan de gemene delen van het gebouwencomplex, zoals voormeld.

Gezien de opsplitsing van het gebouwencomplex in de residentie "Lombok A", residentie "Lombok B" en garagecomplex "Lombok C" moet alhier duidelijk worden gesteld hetgeen volgt (onder voorbehoud dat er niet in een afwijkende verdeelsleutel wordt voorzien) :

1. Dat alle privatieven waaraan een x-aantal aandelen in de algemene onverdeeldheid van het gebouwencomplex waaronder de grond werden toegekend, namelijk een x-aantal/tienduizendsten ($x/10.000$ -sten), gerechtigd zijn in de grond van het gebouwencomplex en derhalve zullen bijdragen in de kosten aan de gemene delen van deze grond.
2. Dat alle privatieven gelegen in Residentie "Lombok A", waaraan een x-aantal/vierduizend vijftwintigsten ($x/4.025$ -sten) werden toegekend in de bijzondere onverdeeldheid van de Residentie "Lombok A", voor dit x-aantal/vierduizend vijftwintigsten ($4.025/4.025$ -sten), zullen tussenkomen in de specifieke gemene delen van deze

Residentie, namelijk in het herstel, onderhoud, en dergelijke van deze specifieke gemene delen. Deze specifieke gemene delen zijn onder meer : het dak en de muren van dit gebouw, de lift en liftkoker, trap- en trapzaal, aëra's, schouwpijpen, elektrische-, water- en nutsleidingen, leuningen, balkons, verlichting, en dergelijke. Deze opsomming is geenszins beperkend en is louter aanhalend opgegeven.

3. Dat alle privatieven gelegen in de Residentie "Lombok B", waaraan een x-aantal/vierduizend zestienden ($x/4.016$ -den) werden toegekend in de bijzondere onverdeelbaarheid van de Residentie "Lombok B", voor dit x-aantal/vierduizend zestienden ($x/4.016$ -den), zullen tussenkomen in de specifieke gemene delen van deze Residentie, namelijk in het herstel, onderhoud, en dergelijke van deze specifieke gemene delen. Deze specifieke gemene delen zijn onder meer : het dak en de muren van dit gebouw, de lift en liftkoker, trap- en trapzaal, aëra's, schouwpijpen, elektrische-, water- en nutsleidingen, leuningen, balkons, verlichting, en dergelijke. Deze opsomming is geenszins beperkend en is louter aanhalend opgegeven.

Dat alle privatieven gelegen in het garagecomplex "Lombok C", waaraan een x-aantal/duizend negenhonderd negenenvijftigsten ($x/1.959$ -sten) werden toegekend in de bijzondere onverdeelbaarheid van het garagecomplex "Lombok C", voor dit x-aantal/duizend negenhonderd negenenvijftigsten ($x/1.959$ -sten), zullen tussenkomen in de specifieke gemene delen van het garagecomplex "Lombok C", namelijk in het herstel, onderhoud, en dergelijke van deze specifieke gemene delen. Deze specifieke gemene delen zijn onder meer : de muren van dit complex en op het gelijkvloers : in- en uitrit via het gelijkvloers kant Warandestraat en op de kelderverdieping : toegangspoort, de manoeuvreerruimte, de fietsenstalling en het lokaal voor gas- en watertellers voor de Residenties Lombok A en Lombok B.

2. GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

4. aëra's, elektrische-, water- en nutsleidingen, leuningen, verlichting, in- en uitgangspoort van de kelderverdieping, de manoeuvreerruimte, de fietsenstalling en het lokaal voor gas- en watertellers en dergelijke. Deze opsomming is geenszins beperkend en is louter aanhalend opgegeven.

De administratiekosten worden betaald per eenheid en worden niet verrekend per quotiteiten.

In geval van betwisting over welke privatieven er dienen tussen te komen in eventueel hierboven niet aangehaalde zaken, zal het dispuut voorgelegd worden aan de algemene vergadering die met gewone meerderheid van stemmen zal kunnen beslissen welke privatieven er dienen bij te dragen.

TITEL 2

WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Artikel 19 - Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een private kavel door de bouwheer bepaald en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Artikel 20 - Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus, die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

Artikel 22 - Overdracht van een kavel

1. Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de nieuwe eigenaar en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt de optredende notaris, gehouden aan de syndicus te vragen en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten :

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld ; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen 2 weken van het verzoek geantwoord heeft.

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

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

2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

3. Reservekapitaal

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

Artikel 23 - GEDWONGEN INNING VAN BIJDRAGEN IN DE GE-MEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de 2 weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan 2 weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

TITEL 3

VERZEKERINGEN

Artikel 24 - Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blik-

negentiende
blad



semingslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

Artikel 26 - Polissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

TITEL 4

GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN

Artikel 27

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen.

Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

HOOFDSTUK 4

VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

Artikel 28 - Naam

De vereniging draagt de naam "vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Lombok", met zetel te Liedekerke, Warandestraat 64-66.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 29 - Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

twintigste
blad



De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 30 - Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

Artikel 31 - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 32 - Beheersorganen

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

Artikel 33 - De algemene vergadering

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

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 34 - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens één/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 35 - De Bevoegdheid

§1 Algemeen

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen.

§2 Jaarvergadering

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak :

- benoeming van de syndicus ;
- samenstelling van de raad van beheer ;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen ;
- verslag van de raad van beheer ;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge ;

- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar ;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds ;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de beheersrekeningen en de stukken.

Artikel 36 - Plaats van de vergaderingen

De algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangewezen in de oproeping.

Artikel 37 - Uitnodigingen

De uitnodigingen geschieden ten minste 15 dagen van tevoren bij gewone brief zowel voor wat betreft de jaarlijkse algemene vergadering als voor wat een buitengewone algemene vergadering betreft ; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatsten getekend.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

De verandering van adres van een eigenaar moet medegedeeld worden aan de syndicus binnen de 14 dagen na de verandering, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd aan het oude adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

Artikel 38 - De Dagerde

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagerde.

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagerde laten plaatsen indien hij dit tijdig, vóór het versturen van de uitnodiging, schriftelijk mededeelt.

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

Het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 39 - Vergaderingen

Het bureau dat voor één (1) jaar gekozen wordt door de vergadering, is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter ; bij ontstentenis van deze laatsten, wordt de voorzitter bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen en ingeval van gelijkheid van aandelen, door de oudste onder hen.

Het bureau duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

eenentwintigste
blad

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel 40 - Wijze van stemmen

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch met uitzondering van de huurders. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Bij gelijkheid van stemmen zal het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

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

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele quotiteiten.

Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum

Behoudens strengere bepalingen in dit reglement, be raadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig, wanneer méér dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen daarna. De 2^{de} bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een 2^{de} vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel 42 - Meerderheden

§1 Algemeen

De beslissingen worden genomen bij volstreckte meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van orde.

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

§2 Verschillende meerderheden

De algemene vergadering beslist :

tweëntwintig-
ste
blad

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

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft ;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen ;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom ;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed ;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging ;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3. bij eenparigheid van stemmen :

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

Artikel 43 - Notulen

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de 2 weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken ; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de 3 dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief binnen de 2 weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

TITEL 3 - DE SYNDICUS

Artikel 45 - Aanstelling

Tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars, zal de functie van syndicus uitgeoefend worden door mevrouw Inge BEECKMAN, BIV nr 207.198, wonende te 9451 Haaltert (Kerksken), Leistraat 39.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

De syndicus mag enkel ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroepsmakelaars-beheerders.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval 5 jaar te boven gaan, maar is vernieuwbaar.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen 8 dagen na die

aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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 46 - Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, volgens de barema's van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.).

Artikel 47 - Bevoegdheid

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

- 1) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigendom, een beslissing moet worden genomen ;
- 2) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk wetboek ;
- 3) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren ;
- 4) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer ;
- 5) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren ;
- 6) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen ;
- 7) de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen 15 dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
- 8) aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk, of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen

lees

als zodanig aan de algemene vergadering worden medege-
deeld.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn be-
heer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan
met de toestemming van de algemene vergadering en slechts
voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.
Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan
iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken
van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter be-
paald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in
het geding worden geroepen. De algemene vergadering kan
steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij
dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen
voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastge-
steld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene
vergadering en waakt hij over de naleving van het reglement
van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud
der gemeenschappelijke delen, over de goede werking van de
lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen, op
eigen initiatief genomen, doen uitvoeren evenals deze die
zullen bevolen worden door de algemene vergadering. Hij
heeft eveneens als opdracht het bedrag van de uitgaven te
verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen
aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te
brengen en te storten aan de rechthebbenden. De syndicus
zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het
gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de
gemeenschappelijke delen, met derden en openbare besturen;
hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering die zal
kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden
ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval
van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen
treffen. De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekenin-
gen aan de algemene vergadering voor.

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER

Artikel 48

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad
van beheer op te richten die tot taak heeft de syndicus bij
te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdhe-
den en de werkwijze van de raad van beheer, worden door de
algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt opgericht
is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden,
ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze
statuten verleende bevoegdheden.