

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"THALASSA"

Ondernemingsnummer : 0874.754.611

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. .../.../201...

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Muylle op 07.06.2005;
- de verbeterende statuten verleden voor notaris Muylle op 17.02.2006;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van .../.../2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

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

* * *

Het jaar tweeduizend en vijf,
Op zeven juni,

Zijn de oorspronkelijke comparanten verschenen voor Meester Bernard Muylle, Notaris te Middelkerke, aan wie zij hebben verklaard:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goederen:

GEMEENTE MIDDELKERKE - voorheen Middelkerke

Eerste afdeling - artikelnummer 13445

Een perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere woon- en handelshuis genaamd "Villa Tino", gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 27, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/T/62, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van eenenzestig centiaren (00a61ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderd en drie euro (1.103,00 EUR).

GEMEENTE MIDDELKERKE - voorheen Middelkerke

Eerste afdeling - artikelnummers 1387 6 en 14045

a) Een perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere handelspand en haar aanhorigheden, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 29, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, deel van nummer 180/0/25, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/G/40, met een oppervlakte volgens titel van zevenentachtig centiaren zestien decimilliaren (87ca16dma) en volgens huidig kadaster van zevenentachtig centiaren (00a87ca).

b) Een perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere handelspand en haar aanhorigheden, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 31, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, deel van nummer 180/0/25, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/R/71, met een oppervlakte volgens titel van negenennegentig centiaren vierenveertig decimilliaren (99ca44dma) en volgens huidig kadaster van negenennegentig centiaren (00a99ca).

- Dat zij de bestaande constructies op voormelde percelen zouden grond afbreken en in de plaats een nieuw appartementsgebouw, genaamd "Residentie Thalassa", zouden oprichten op het gehele perceel grond kadastraal bekend onder sectie B, nummers 180/T/62, 180/G/40 en 180/R/71, met een totale oppervlakte volgens titel van twee aren zevenenveertig centiaren zestig decimilliaren (C2a47ca60dma) en volgens kadaster van twee aren zevenenveertig centiaren (02a-17ca).

Het nieuw op te richten, appartementsgebouw zou onder het regime van de mede-eigendom geplaatst worden, zoals voorzien door artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

- Dat zij de notaris verzochten over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw, dat de naam "RESIDENTIE THALASSA" zal dragen en dat zal bestaan uit twee (2) handelsingeljkvloersen, zevenentwintig (27) appartementen, twee (2) duplex-appartementen en eenendertig (31) bergingen, en om de hierboven omschreven percelen grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

De onderscheiden privatieve kavels zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieve kavels gezamenlijk, elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

De verschijners verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, dat aan onderhavige akte gehecht wordt en samen met de basisakte de statuten van het onroerend complex vormt, authentiek te willen vastleggen.

Er wordt eveneens een reglement van inwendige 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 meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Het reglement van inwendige orde wordt eveneens aan deze akte gehecht.

BASISAKTE

1. Vereniging van mede-eigenaars

Een vereniging van mede-eigenaars zal worden opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie Thalassa", te Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-31", met zetel te 8430 Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-31.

Deze vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid verkrijgen na het ontstaan van een onverdeeldheid ingevolge de overdracht of toekenning van ten minste één kavel en na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het appartementsgebouw werd verleend door het College van

Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op drieëntwintig november tweeduizend en vier, onder aanvraagnummer 04/252 en dossiernummer stedenbouw 8.00/35011/2948.2, en werd gewijzigd bij vergunning afgeleverd door zelfde College van Burgemeester en Schepenen op zeventien mei tweeduizend en vijf.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van deze statuten die daarmee strijdig zouden zijn, dienen als niet bestaande en niet geschreven beschouwd te worden.

De plannen en het lastenboek van het appartementsgebouw werden opgemaakt door de heer Ronny Van Troostenberghe, architect, met kantoor te 8430 Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 20, op twintig maart tweeduizend en drie.

De promotor-bouwheer overhandigt volgende plannen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op drieëntwintig november tweeduizend en vier, welke plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven:

- het plan nummer 1/2, waarop het omgevingsplan, en de grondplannen van de kelderverdieping, het gelijkvloers, de diverse verdiepingen en de dakverdieping beschreven staan;

- het plan nummer 2/2, waarop de ... beschreven staan.

Daarnaast overhandigt de promotor-bouwheer mij nog het plan betreffende de wijzigingen die voorzien werden in de kelderverdieping, welk plan opgesteld werd door voornoemde

architect, de heer Ronny Van Troostenberghe, op eenentwintig maart tweeduizend en vijf, en waarvoor een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op zeventien mei tweeduizend en vijf.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunningen, de plannen, evenals het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het appartementsgebouw omschrijft, worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en ondergetekende notaris aan deze akte gehecht om er samen mee ter registratie te worden aangeboden. De plannen zullen evenwel niet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De promotor-bouwheer verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunningen en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, de plannen en het lastenboek.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het flatgebouw; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het gebouw

Het op te richten gebouw bestaat enerzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve kavel, samen met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de privaatieve delen

a) Beginsel

De delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom van heeft, zijn privaatief.

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privaatieven evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin, zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken; ~ de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;

- de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen;

- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve kelders of andere privatieve lokalen, met hun bijhorigheden;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;
- de sanitaire installaties;
- de installatie van parlofoon en deuropening;
- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor dezelfde privatieven.

2. de bijhorigheden die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en die er zich buiten bevinden, zoals:

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, en zo meer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon en de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstelsel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de bel aan de ingang deur van de privatieven;
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.

b) Specifiek per niveau

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat deel of kavel genoemd.

1° De kelderverdieping

In de kelderverdieping bevinden zich twee ruime bergingen, aangeduid als kelder handelszaak één (1) en kelder handelszaak twee (2), met rechtstreekse verbindingen naar de handelszaken op het gelijkvloers, die telkens ieder afzonderlijk gekoppeld worden aan de respectievelijke handelszaak op het gelijkvloers, en eenendertig (31) gewone kelderbergingen, genummerd van één (1) tot eenendertig (31) .

Elke afzonderlijke kelderberging bestaat uit de eigenlijke berging en haar toegangsdeur.

2° Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich twee handelsgeljkvloersen, zijnde het handelsgeljkvloers A en het handelsgeljkvoers B.

Het handelsgeljkvloers A is gelegen aan de linkerkant van het gebouw, gezien vanop de straat. Aan voormeld handelsgeljkvloers wordt het nummer 0001 toegekend. Dit handelsgeljkvloers strekt zich uit van de voorkant van het gebouw tot helemaal achteraan en omvat: de eigenlijke handelsruimte en haar toegangsdeur en de trap leidende naar de berging in de kelderverdieping.

Het handelsgeljkvloers B is gelegen aan de rechterkant van het gebouw, gezien vanop de straat. Aan voormeld handelsgeljkvloers wordt het nummer 0002 toegekend. Dit handelsgeljkvloers strekt zich eveneens uit van de voorkant van het gebouw tot helemaal achteraan

en omvat: de eigenlijke handelsruimte en haar toegangsdeur en de trap leidende naar de berging in de kelderverdieping.

3° De eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie appartementen, zijnde het appartement D1 met nummer 0101, het appartement B1 met nummer 0102 en het appartement A1 met nummer 0103.

Het appartement D1 met nummer 0101 is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het appartement B1 met nummer 0102 is gelegen in het midden, rechtover de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, keuken, living met terras, wc, badkamer met lavabo en ligbad, één slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw en een dressing-slaaphoek, gelegen achter de badkamer en palend aan de inkom.

Het appartement A1 met nummer 0103 is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

4° De tweede verdieping

Op deze verdiepingen bevinden zich vier appartementen, zijnde het appartement D2 met nummer 0201, de studio C2 metnummer 0202, de studio B2 met nummer 0203 en het appartement A2 met nummer 0204.

Het appartement D2 met nummer 0201 is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

De studio C2 met nummer 0202 is gelegen in het midden, rechtover de trappenhall, tussen het appartement D2 en de studio B2, en omvat: de inkomdeur, inkom, dressing- slaaphoek, badkamer met wc, lavabo en ligbad, en een living met terras en keukenhoek.

De studio B2 met nummer 0203 is gelegen in het midden, rechtover de lift, tussen de studio C2 en het appartement A2 en, en omvat: de inkomdeur, inkom, badkamer met wc, lavabo en ligbad, en een living met terras en keukenhoek.

Het appartement A2 met nummer 0204 is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

5° De derde verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie appartementen, zijnde het appartement D3 met nummer 0301, het appartement B3 met nummer 0302 en het appartement A3 met nummer 0303.

Het appartement D3 met nummer 0301 is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het appartement B3 met nummer 0302 is gelegen in het midden, rechtover de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, keuken, living met terras, wc, badkamer met lavabo en ligbad, één slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw en een dressing-slaaphoek, gelegen achter de badkamer en palend aan de inkom.

Het appartement A3 met 0303 is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

6° Van de vierde tot en met de achtste verdieping

Op elk van deze verdiepingen bevinden zich telkens drie appartementen, zijnde appartementen van het type D met de nummers 0401 tot 0801, appartementen van het type B met de nummers 04 02 tot 0802 en appartementen van het type A met de nummers 0403 tot 0803.

Het appartement van het type D is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het appartement van het type B is gelegen in het midden, rechtover de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, keuken, living met terras, wc, badkamer met lavabo en ligbad, één slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw en een dressing-slaaphoek, gelegen achter de badkamer en palend aan de inkom.

Het appartement van het type A is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

7° Op de negende en tiende verdieping

Op deze verdiepingen bevinden zich twee gewone appartementen, volledig gelegen op de negende verdieping, zijnde het appartement D9, met nummer 0901 en het appartement A9, met nummer 0904.

Daarnaast bevinden zich nog op de negende en tiende verdieping twee duplex-appartementen, ieder met een deel op de negende verdieping en een deel op de tiende verdieping of dakverdieping, zijnde het duplex-appartement C9 met nummer 0902 en het duplex-appartement B9 met nummer 0903.

Het appartement D9 met nummer 0901 is gelegen op de negende verdieping, aan de linkerkant komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, wc, badkamer met lavabo en ligbad, living met keukenhoek en een terras aan de voorkant van het gebouw, en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het duplexappartement C9 met nummer 0902 is deels gelegen op de negende verdieping, in het midden, rechtover de trappenhall, tussen het appartement D9 en het duplex- appartement B9, en deels op de tiende verdieping of dakverdieping, aan de linkerkant bij het verlaten van de trappenhall.

Dit duplex-appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: de inkomdeur, inkom met de trap naar de tiende verdieping of dakverdieping, wc, badkamer met lavabo en ligbad, en twee slaapkamers gelegen aan de voorkant van het gebouw;

- op het niveau van de tiende verdieping of dakverdieping: de inkomdeur die de verbinding maakt met het sas op de tiende verdieping, de inkom met de trap komende van de negende verdieping, berging, wc, keuken en een living uitgevende op de terrassen aan de voor- en achterkant van het gebouw.

Het duplexappartement B9 met nummer 0903 is deels gelegen op de negende verdieping, in het midden, rechtover de lift, tussen het duplex-appartement C9 en het appartement A9, en deels op de tiende verdieping of dakverdieping, aan de rechterkant bij het verlaten van de trappenhall.

Dit duplex-appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: de inkomdeur, inkom met de trap naar de tiende verdieping of dakverdieping, badkamer met lavabo en ligbad, een dressing/slaaphoek en een slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw;

- op het niveau van de tiende verdieping of dakverdieping: de inkomdeur die de verbinding maakt met het sas op de tiende verdieping, de inkom, wc, keuken, de trap komende van de negende verdieping, en een living uitgevende op de terrassen aan de voor- en achterkant van het gebouw.

Het appartement A9 met nummer 0904 is gelegen op de negende verdieping, aan de rechterkant komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, wc, badkamer met lavabo en ligbad, living met keukenhoek en een terras aan de voorkant van het gebouw, en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

c) Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privatieven worden volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer tienduizend (10.000):

- de bergingen met de nummers één (1) tot eenendertig (31), met telkens vijftien/ tienduizendsten, hetzij in totaal vierhonderd vijftig/tienduizendsten				465/10.000
- handelsgelijkvloers A/0001: tweehonderd vijftig/tienduizendsten				250/10.000
- handelsgelijkvloers B/0002: zeshonderd zestig/tienduizendsten				660/10.000
- appartement D1/0101: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000
- appartement B1/0102: tweehonderd een en negentig/tienduizendsten				291/10.000
- appartement A1/0103: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten				286/10.000
- appartement D2/0201: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000
- studio C2/0202: honderd vierenvijftig/ tienduizendsten				154/10.000
- studio B2/0203: honderd zes en dertig/tienduizendsten				136/10.000
- appartement A2/0204: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten				286/10.000
- appartement D3/0301: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000
- appartement B3/0302: tweehonderd een en negentig/tienduizendsten				291/10.000
- appartement A3/0303: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten				286/10.000
- appartement D4/0401: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000
- appartement B4/0402; tweehonderd een en negentig/tienduizendsten				291/10.000
- appartement A4/0403: tweehonderd zes en tachtig/ tienduizendsten				286/10.000
- appartement D5/0501: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000
- appartement B5/0502: tweehonderd een en negentig/tienduizendsten				291/10.000
- appartement A5/0503: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten				286/10.000
- appartement D6/0601: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000
- appartement B6/0602: tweehonderd een en negentig/tienduizendsten				291/10.000
- appartement A6/0603: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten				286/10.000
- appartement D7/0701: driehonderd twee en dertig/ tienduizendsten				332/10.000
- appartement B7/0702: tweehonderd een en negentig/tienduizendsten				291/10.000
- appartement A7/0703: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten				286/10.000
- appartement D8/0801: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten				332/10.000

- appartement B8/0802: tweehonderd een en negentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A8/0803: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D9/0901: driehonderd twee en dertig/tienduizendsten	332/10.000
- duplexappartement C9/0902: driehonderd zes en tachtig/tienduizendsten	386/10.000
- duplexappartement B9/0903: driehonderd vijftig/tienduizendsten	350/10.000
- appartement A9/0904: tweehonderd zes en tachtig/tienduizendsten	286/10.000

Totaal: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

a) Beginsel

De delen van het gebouw ten dienste van verschillende of van alle kavels zijn gemeenschappelijk.

Overeenkomstig de wet worden aan elk van de particuliere kavels, zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de particuliere kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

b) Opsomming

De hierna volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk en behoren dus in onverdeelde toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, uitgedrukt in tienduizendsten:

1° De kelder verdieping

- de trapzaal met trap en toegangsdeuren;
- de lift, de liftschacht en het liftsas;
- het sas naar de diverse kelderbergingen;
- het vuilnislokaal met het voorgelegen sas;
- het tellerlokaal voor water, met de aansluitingen voor teledistributie en telefoon;
- het tellerlokaal voor elektriciteit;
- de verschillende luchtkokers en de kokers der leidingen;
- de verschillende afvoerleidingen voor regenwater, huishoudwater en fecaliën en de doorsteekleidingen;
- de gemeenschappelijke verlichting.

2° Het gelijkvloers

- de inkomdeur uitgevend op de Paul de Smet de Naeyerstraat;

- de inkom met de bellen en brievenbussen van de verschillende appartementen;
- de trapzaal met trappen naar de kelder aan de linkerzijde;
- de lift met liftschacht en het sas naar de lift;
- de verluchttingsopeningen en afvoerbuizen;
- de gemeenschappelijke verlichting.

3° Van de eerste tot achtste verdieping

- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- ~ de trapzalen met trap;
- de liften met liftschacht en het liftsas.

4° De negende verdieping

- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzalen met trap;
- de liften met liftschacht en machinekamer en het liftsas.

5° De tiende verdieping of dakverdieping

- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzaal met trap komende van de negende verdieping;
- de dakterrassen voor- en achteraan, met hun schermen {behoudens het zakelijke genot van betrokken privatieve gedeelten; zie opmerking hierna}.

6° Het dak.

Daarnaast zijn in het algemeen nog gemeenschappelijk:

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuning, evenals de eventuele balkon en terrasbekleding;
- de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de steun- of dwarsbalken;
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- het waterleidings-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet dat in gebruik is, hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen;
- de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars;
- de gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties met tellers;

- de gemeenschappelijke tellers, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter, en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotorbouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;
- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken uit te voeren;
- de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;
- een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

In deze laatste gevallen zal de promotor-bouwheer beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten: in ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke gedeelten, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen.

De wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen die nuttig of noodzakelijk geacht worden door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij vete, hetzij na de verkoop van één of meer privatieven.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars, en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgelegd in een wijzigende basisakte. Daartoe zullen de kopers van de privatieven in

hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor-bouwheer onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieven zonder akkoord van de eigenaars.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één van de mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Al deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere private kavels of aan derden. Hij verbindt- zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De bouwheer heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

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

7. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

... (overgangsbepaling)

8. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de promotor-bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de promotor-bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een wegens zijn doel onherroepelijke volmacht. De handtekening van de promotor-bouwheer op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de promotor-bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdienstbaarheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, kwotiteiten, enzovoort.

9. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de eventuele prijs van de afstand van de zijgevels en andere

afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen te laten overgaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor-bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, om gelijk welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

10. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzonder gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - AANGEHECHTE STUKKEN

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Volgende documenten blijven aan deze gehecht:

- bijvoegsel I: het reglement van mede-eigendom;
- bijvoegsel II: het reglement van inwendige orde;
- bijvoegsel III: de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd op drieëntwintig november tweeduizend en vier en zeventien mei tweeduizend en vijf;

- bijvoegsel IV: de plannen van het gebouw;
- bijvoegsel V: het technisch lastenboek.

De reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde zijn verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welkdanig deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal mee worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1: Statuten

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

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van het gebouw. 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 hierna vermeld.

ARTIKEL 2: Tegenstelbaarheid

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

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na 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.

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

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

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

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 van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor 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 ontslaan 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.

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.

ARTIKEL 3: Vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekening van ten minste één kavel;

2) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Thalassa te Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-29-31".

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw "Residentie Thalassa" te Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-29-31.

d) 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.

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

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

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten beloop van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Zo in de gevallen voorzien onder artikel 4, littera d), indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

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

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

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

HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE- EIGENAARS

ARTIKEL 4: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars - moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming, binnen de beperkingen van de statuten en het reglement van orde, en rekening houdend met de rechten van andere mede-eigenaars en bewoners.

Van sommige gemeenschappelijke delen kan het genotrecht exclusief toegekend zijn aan de eigenaar van een bepaald privaatief, zoals vermeld in de basisakte.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierden meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, dan is een vier/vijfden meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits drie/vierden meerderheid, in alle andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte na een gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfden meerderheid.

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

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 te laten uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen 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 iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid, en in geval van volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, met een vier/vijfden meerderheid.

ARTIKEL 5: Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt over en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald,

b) Een mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen indien de werken de stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen en geen beschadigingen veroorzaken, en dit steeds op zijn verantwoordelijkheid.

Geen enkele eigenaar van een privatieve kavel mag deze verdelen in verschillende delen, tenzij met toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen. De algemene vergadering moet zich uitspreken over de omdeling van de eraan verbonden aandelen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden tot één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren. Hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien 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; dit alles zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld staat in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de eigenaaropdrachtgever.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders met het oog op goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. Bij afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zo niet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

e) In de handelsgelijklvloersen mogen alle handelsactiviteiten of vrije beroepen uitgeoefend worden, met uitzondering van de activiteiten van begrafenisondernemer, raamverkoop van frieten en hamburgers, lunapark en discotheek.

Op het gelijkvloers zullen uitspringende terrassen mogen gebouwd worden, bestemd voor de handelsgelijklvloersen, mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

De privaatieve gedeelten vanaf de eerste verdieping zijn bestemd tot bewoning en mogen niet aangewend worden voor handelsuitbating. Zij mogen echter wel aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap, op voorwaarde dat er enkel intern administratief werk wordt verricht, of voor een vrij beroep, op voorwaarde dat er geen hinder veroorzaakt wordt voor de bewoners van het gebouw.

ARTIKEL 6: Stijl en uitzicht

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

Dit betreft onder meer de ingangsideuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de terrassen, de glasgordijnen, de koer, en alles wat van buitenaf zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de aan te brengen materialen en producten of omtrent de afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

ARTIKEL 7: Gemeenschappelijke leidingen

Gemeenschappelijke leidingen gelegen binnen een privaatief deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissend met ~~volstekte~~ drie/vierde meerderheid van 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 8: Persoonlijke leidingen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve delen. 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 private antennes en leidingen aan te brengen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

ARTIKEL 9: Eigendomsoverdracht

~~a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen over van:~~

~~1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

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

~~3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.~~

~~In geval de syndicus kosten aanrekent aan de vereniging van mede-eigenaars voor het verschaffen van deze inlichtingen, zullen deze kosten ten laste vallen van de nieuwe verkrijger.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) § 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten of de beheerskosten.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de uitgaven voor de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

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

ARTIKEL 10: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) Bij het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of een persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of een toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennis geven van het bestaan van de statuten, het reglement van orde en het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan statuten, het reglement van orde en de besluiten van de algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten aan de huurders de verplichting opleggen hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 11: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen,

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en deze van de vereniging van mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) De verzekeringspremies die betrekking hebben op het gebouw zelf, zijn tevens een gemeenschappelijke last.

g) Worden tevens als gemeenschappelijke lasten beschouwd:

- de kosten voor heropbouw;
- de kosten voor afwatering en ondergrondse riolering;
- het schilderen van de ramen, ondanks het feit dat ze privaatief zijn, dit teneinde de conformiteit qua uitzicht, uitvoering en tijdstip van uitvoering te garanderen.

Wat deze schilderwerken betreft, zal de algemene vergadering hiertoe wel dienen te beslissen overeenkomstig artikel 23, b) van onderhavig reglement.

h) Verder alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

ARTIKEL 12: Verdeling van de lasten

a) Algemeen

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de voorafgaande basisakte, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

b) Bijzondere afwijkende verdeelsleutels

De eigenaar van een handelsgelijkvloers zal niet moeten bijdragen in de kosten van de lift en de kosten van elektriciteit en onderhoud van de gemeenschappelijke inkom, trapzalen, trappen en overlopen van het appartementsgebouw, in zoverre die er geen gebruik van maakt.

Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde groep privaatieve kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door de teller en de noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep privaatieven.

c) ... (overgangsbepaling).

d) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars. De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

e) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

ARTIKEL 13: Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens eenmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) De algemene vergadering mag besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij de algemene vergadering bij drie/vierden meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

d) Indien een mede-eigenaar weigert om de door hem verschuldigde bedragen te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars. De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd is, zullen een intrest van vijf ten honderd (5%) boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 14: Ontvangsten

Indien ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven aan de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 15: Verzekering

De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, glasbraak, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en

reddingsoperaties, het verhaal van derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, burgerlijke aansprakelijkheid en werkongevallen, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag op vraag van de syndicus worden vastgesteld, door een expertdeskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Mocht dit nodig zijn, zal elke eigenaar van een kavel zijn medewerking verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan door de syndicus rechtsgeldig worden gedaan.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 16: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers de vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding bij voorrang aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen, indien de vergadering daartoe beslist.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.

b) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding bij voorrang aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars er met unanimititeit zo over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij hiermee akkoord gaat.

Is de vergoeding ontoereikend om de heropbouwwerken te betalen, dan valt het tekort ten laste van de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Dit tekort is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

~~De mede-eigenaar van een kavel, die geen deel heeft genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw heeft gestemd, kan zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, met behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.~~

~~De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.~~

~~Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.~~

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars ook moeten stemmen omtrent de vraag of de vereniging moet worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden dan verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 17: Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur in de oproeping bepaald, en dit telkens in de laatste vijftien dagen van de maand oktober. ~~die op de eerste algemene vergadering zal worden bepaald.~~

~~Behoudens tegenbericht van de syndicus te geven in de vorm en binnen de termijnen hierna voorgeschreven voor de oproeping, zullen dag, uur en plaats dezelfde blijven van jaar tot jaar.~~

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 18: Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 19: Lid van de algemene vergadering

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

~~b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.~~

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

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

ARTIKEL 20: Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen ~~op~~ in de daartoe vastgestelde ~~dag(en)~~ periode van vijftien dagen of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meerdere 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

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief ~~of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.~~ tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 19 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging of

vermelden volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

ARTIKEL 21: Bureau

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt, onder de mede-eigenaars haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is vóór deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, en in geval van gelijkheid aan de oudste van hen. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en in geval van gelijkheid door de oudste van hen.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn. Behoudens andersluidende beslissing, neemt de syndicus de taak van secretaris waar.

Desgevallend worden ook één of meerdere stemopnemers aangesteld.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 22: Aanwezigheidsquorum

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

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

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

ARTIKEL 23: Meerderheden

Voor het bepalen van de meerderheden in dit artikel worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld. Zij worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

a) De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid van stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierden van de stemmen:**

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

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

- over de verplichte oprichting en de samenstelling van een ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op het door de syndicus gevoerde ~~zijn~~ beheer.

- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

- 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.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfden van de stemmen:**

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

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;

- onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de eventuele 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.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

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

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

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die aanwezig of

vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders en nietigstemmers geacht worden tegen het voorstel gekant te zijn.

ARTIKEL 24: Stemrecht - vertegenwoordiging

a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn en de naam van de lasthebber te vermelden.

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

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst.

d) 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.

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

ARTIKEL 25: Agenda

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 26: Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 27: Notulen

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

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

De syndicus ~~notuleert~~ neemt de notulen van de besluiten van de algemene vergadering op in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt bewaard.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

~~De syndicus deelt binnen de twee weken na de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.~~

HOOFDSTUK 5: DE SYNDICUS

ARTIKEL 28: Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in de slotbepalingen van de basisakte of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende derde.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of iedere belanghebbende derde.

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd 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.

Hij is herbenoembaar.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de

eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van een 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.

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

Behalve de datum van de aanstelling of benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel wordt aangevuld: a) met 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, b) met de duur van zijn mandaat en c) alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 29: Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht:

a) de algemene vergadering bijeen te roepen ~~op~~ in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode ~~dag(en)~~ of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 17;

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het daartoe bestemd register van de beslissingen van de algemene vergaderingen.

c) ~~deze beslissingen~~ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten); voor

zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de ~~vijftien~~ dertig dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 4 2.

h) 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 mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

i) de syndicus legt het reglement van orde binnen de maand na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit

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

k) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlenner van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren,

l) 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;

m) de syndicus licht da andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

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

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

o) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen,

p) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

q) voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

r) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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

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

u) 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;

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

w) 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;

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 30: Aansprakelijkheid - delegatie

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) 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 31: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat een kost uitmaakt ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 32: Persoonlijk - tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging van mede-eigenaars, is hij verplicht te handelen overeenkomstig artikel 29, letter t) ~~de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.~~

HOOFDSTUK 5/bis: CONTROLE-ORGANEN

Raad van Mede-Eigendom

De algemene vergadering moet een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

De bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

De commissaris van de rekeningen

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

Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

HOOFDSTUK 6: REGLEMENT VAN ORDE

ARTIKEL 33: Vaststelling van een reglement van orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen.

Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, van zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

ARTIKEL 34: Kennisgeving en tegenstelbaarheid

Indien een reglement van orde wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

HOOFDSTUK 6/bis : RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere 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.

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 7 : ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 35: Ontbinding

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

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

ARTIKEL 36: Vereffening

a) 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.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd. Deze akte wordt overgeschreven 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 minste 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.

e) Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 1

Het reglement van orde is een aanvulling van de statuten van het gebouw, zonder dat het kan afwijken van de statuten. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het wijzigen of aanvullen van het reglement van orde behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

Het eerbiedigen van de voorschriften van het reglement van orde moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit reglement van orde, en bij overtreding van een bepaling van het reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 2. UITZICHT - ORDE - VEILIGHEID

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden. Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De eigenaars zullen op de balkons en terrassen niets mogen plaatsen dat geur verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert.

Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, het schoonmaken van beddengoed, kleren of meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur van de gordijnen die zichtbaar zijn van op de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

ARTIKEL 3

Het is verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaat eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

Het is toegelaten op de deuren van de privaatieve delen een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaatief aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat: naam en voornaam van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

ARTIKEL 4

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten, vissen en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

ARTIKEL 6. MORALITEIT EN RUST

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burens hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV- ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingpedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de studio's en appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezeld kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelde en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

ARTIKEL 7. TELEFOON - BRANDBEVEILIGING - VEILIGHEID

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden de convectoren der verwarming af te dekken, hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.