

Gecoördineerde statuten

Van de residentie

"P A U L D E L V A U X"

Ondernemingsnummer: 0865.142.208

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d.

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Luc Van Damme op 26.11.2003;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Luc Van Damme op 30.08.2004;
- 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 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIE
Op zesentwintig november.

Voor mij LUC VAN DAMME, Notaris te Lochristi, houder van de minuut en met tussenkomst van Meester Vincent Van Wallegheem, notaris met standplaats te Koksijde.

ZIJN VERSCHENEN:

1. "DANTEVILLE" Naamloze Vennootschap, ...
2. De heer PARMENTIER Jean Jules Isidore Ghislain,...
3. De heer BIENIEK Jean Tadek, en zijn echtgenote mevrouw VERCRUYSSSE Marie-Agnès, ...

Hierna samen genoemd "de comparant".

HOOFDSTUK 1 - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparanten zijn samen eigenaar van de volgende goederen, gelegen te De Panne:

GEMEENTE DE PANNE, VOORHEEN DE PANNE :

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Kunstenaarslaan nummer 12, gekadastraerd of het geweest, eerste afdeling, volgens titel en kadaster sectie A nummer 329, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zevenennegentig centiare.

GEMEENTE DE PANNE, VOORHEEN DE PANNE :

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Kunstenaarslaan nummer 14, gekadastraerd of het geweest, eerste afdeling, volgens titei en kadaster sectie A nummer 330, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van tweeënnegentig centiare.

GEMEENTE DE PANNE - VOORHEEN DE PANNE:

Een afbraakpand, gelegen aan de Kunstenaarslaan 16, op en met een perceel grond, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van tweeëndertig centiare, gekadastraerd of het geweest, volgens titel en kadaster sectie A nummer 332/A.

Bewijs van eigendom

Voor wat betreft de goederen sub 1, 2 en 3.

Ruilingsakte.

Bij akte heden verleden voor ondergetekende notaris Luc Van Damme, te Lochristi, met tussenkomst van notaris Vincent Van Wallegem, te Koksijde (Sint-Idesbald), welke eerstdaags zal worden aangeboden ter registratie, en welke vervolgens zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, werd, voor wat betreft het goed sub 3, aan het statuut van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, een einde gesteld, zodat zelfde goed thans valt onder het gewone stelsel van onverdeeldheid valt. Onmiddellijk na het voorgaande, werd in dezelfde akte, overgegaan tot een ruil als volgt:

- De comparant sub 1 staat aan de comparant sub 2, twintig/duizendsten in volle eigendom af, van het goed sub 1 en 2, in ruil voor vierhonderdtachtig/duizendsten, in het goed sub 3, en voor de constructies voor de garage G 2 op het gelijkvloers in de nieuwe residentie.

- De comparant sub 1 staat aan de comparant sub 3, twintig/duizendsten in volle eigendom af, van het goed sub 1 en 2, in ruil voor vierhonderdtachtig/duizendsten, in het goed sub 3, en voor de constructies voor de garage G 1 op het gelijkvloers in de nieuwe residentie.

Voor wat betreft het goed sub 1 en 2.

De naamloze vennootschap DANTEVILLE verkreeg voorbeschreven goederen, sub 1 en sub 2, bij akte heden verleden voor notaris Luc Van Damme, te Lochristi, met tussenkomst van notaris Jacques Hulsbosch, te De Pinte, welke eerstdaags zal worden aangeboden ter registratie en welke vervolgens zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor te Veurne, jegens de naamloze vennootschap IMMO DEB INVEST afgekort als LD.I.

* De naamloze vennootschap IMMO DEB INVEST afgekort als LD.I., met zetel te 9890 Merelbeke, verkreeg voorbeschreven goed, sub 1, bij akte-aankoop verleden voor notaris Harold Poppe te Gent, vervangende zijn ambtgenoot meester Jan De Brabandere, te Merelbeke, wettelijk verhinderd, met tussenkomst van notaris Serge Van Damme, te De Panne, de dato zestien december negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op zeventien december volgende, boek 9393, nummer 5, jegens mevrouw Lucienne Coupin.

Mevrouw Coupin verkreeg voorbeschreven goed bij proces verbaal van toewijs opgemaakt door notaris Willy Heyvaert te Veurne, de dato dertien september negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zesentwintig oktober volgende, boek 4683, nummer 7.

* De naamloze vennootschap IMMO DEB INVEST, afgekort I.D.I., te Merelbeke, verkreeg voorbeschreven goed, sub 2, bij akte-aankoop verleden voor notaris Harold Poppe, te Gent, vervangende zijn ambtgenoot notaris Jan De Brabandere, te Merelbeke, met tussenkomst van notaris Serge Van Damme, te De Panne, de dato dertien mei negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftien mei volgende, boek 9250, nummer 17, jegens mevrouw Simonna Priem en mevrouw Yvette Ghys.

De echtgenoten Rogerius Ghys - Priem Simonna verkregen voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Veriinden te Sint-Niklaas de dato drieëntwintig juli negentienhonderd zesenzeftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertig augustus volgende, boek 3121, nummer 2L

De heer Rogerius Ghys, voornoemd, is overleden te Koksijde op twaalf april negentienhonderd vijffennegentig, zijn nalatenschap toekomende aan zijn enige afstammeling en reservataire erfgename, mevrouw Yvette Ghys, onder voorbehoud van de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Simonna Priem, ingevolge de wet en de gifte tussen echtgenoten, vervat in het huwelijkscontract verleden voor notaris Marcelle Van Wassenhove, te Gent op vijf augustus negentienhonderd achtendertig.

Voor wat betreft het goed sub 3.

Voorbeschreven goed behoorde toe in onverdeeldheid aan de echtgenoten Jean Parmentier - Cohy en de echtgenoten Jean Bieniek - Vercruysse, elk voor de onverdeelde helft.

* De echtgenoten Jean Parmentier - Cohy Luce verkregen voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel, de dato éérentwintig juni negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Veurne op dertien juli negentienhonderd negenentachtig, boek 7723, nummer 19, jegens de echtgenoten Guido Van Den Branden - De Jonghe Agnes.

De echtgenoten Van Den Branden - De Jonghe verkregen voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Dirk Werbrouck te Moeskroen, de dato twintig januari negentienhonderd éérentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op elf februari volgende, boek 6575, nummer 26, jegens "P.V.B.A. ACIM" te Ingelmunster.

De "P.B.V.A. ACIM" verkreeg voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Dirk Werbrouck, te Moeskroen, de dato zeventien januari negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes februari volgende, boek 8331, nummer 1, jegens de naamloze vennootschap "Centrimo". De naamloze vennootschap "Centrimo" verkreeg voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Loontjens te Izegem, de dato elf december negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, de dato twee januari negentienhonderd negenenzeventig, boek 6312, nummer 1, jegens mevrouw Simonne Michaux, mevrouw Marie-Thérèse Garnier, de heer Pierre Garnier, de heer Georges Garnier, mevrouw Monique Garnier, en de heer Marie-Jan Garnier en anderen Garnier.

De consoorten Garnier bezaten voorbeschreven goed sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

* De echtgenoten Jean Bieniek - Vercruysse Marie-Agnès verkregen voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Vincent Van Walleghe, te Koksijde, met tussenkomst van notaris De Faux te Moeskroen, de dato vijf juli negentienhonderd negennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negen juli volgende, boek 9838, nummer 6, jegens de echtgenoten Luc Deman - Hendryckx Rita. De echtgenoten Luc Deman - Hendryckx Rita verkregen voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Du Faux te Moeskroen, met tussenkomst van notaris Opsomer te Kortrijk, de dato zestien december negentienhonderd éérentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeventwintig januari negentienhonderd tweeëntachtig, boek 6686, nummer 5, jegens "P.V.B.A. Frans Verhelst" te Koekelare.

De "P.V.B.A. Frans Verhelst" verkreeg voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Opsomer te Kortrijk de dato vijf oktober negentienhonderd éérentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op veertien oktober negentienhonderd éérentachtig, boek 6649, nummer 7, jegens de "P.V.B.A. ACIM" te Ingelmunster.

De "P.B.V.A. ACIM" verkreeg voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Dirk Werbrouck, te Moeskroen, de dato zeventien januari negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes februari volgende, boek 8331, nummer 1, jegens de naamloze vennootschap "Centrimo". De naamloze vennootschap "Centrimo" verkreeg voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Loontjens te Izegem, de dato elf december negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, de dato twee januari negentienhonderd negenenzeventig, boek 6312, nummer 1, jegens mevrouw Simonne Michaux, mevrouw Marie-Thérèse Garnier, de heer Pierre Garnier, de heer Georges Garnier, mevrouw Monique Garnier, en de heer Marie-Jan Garnier en anderen Garnier.

De consoorten Garnier bezaten voorbeschreven goed sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Toelating tot slopen en bouwen

Comparanten besluiten de bestaande gebouwen te slopen en een nieuwe residentie op te richten volgens de aan huidige akte gehechte plannen.

De residentie Paul DELVAUX zal opgetrokken worden op kosten en risico van de vennootschap DANTEVILLE die ook de volle verantwoordelijkheid van het project dragen.

Voor zoveel als nodig verklaren de comparanten verder zuiver en eenvoudig te verzaken in eikaars voordeel, aan hun recht van natrekking, welke hen toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen welke zij voornemens zijn op te richten op de voorschreven grond.

HOOFDSTUK 2 - MEDE-EIGENDOM

I. BASISAKTE

Vervolgens hebben de comparanten ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het nieuw op te richten gebouw dat de naam "**Residentie Paul DELVAUX**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom.

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

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen. Deze zijn gesplitst tussen een aandeel in de grond van de residentie en een aandeel in de constructies van de residentie.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

II. DE STATUTEN

Comparante verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming 'Vereniging van mede-eigenaars gebouw "**Residentie Paul DELVAUX**".'

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

De vereniging 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.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name 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.

STATUUT VAN MEDEEIGENDOM

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwde privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant ter andere zijde, het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidig artikel 577bis § 9 van het Burgerlijk Wetboek en door het artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald. Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

7° de periode van vijftien dagen waarin jaarlijks de algemene vergadering plaatsvindt.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Deze statuten leggen de zaken rechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

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

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

I. Plannen van het gebouw, te weten:

- Plan 1 van 3, houdende liggingsplan, omgevingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan, terrein profiel en afbraak.

- Plan 2 van 3, houdende plattegronden

- Plan 3 van 3, houdende gevels en doorsneden.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door het architectenbureau Felix ~ Glorieux, te Oostende, Koningsstraat 43A bus 1. Dit is de architect van het gebouw.

II. De bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Gemeente De Panne de dato veertien april tweeduizend en drie, met referte van de gemeente 38008/3668/B/ 2002/93 en met referte AROHM 8.00/ 38008/859.4.

[*ingevolge wijzigende basisakte d.d. 30 augustus 2004*]

De huidige uiteindelijke vergunning wijkt af van de vorige aangezien het appartement V5 werd opgesplitst in het appartement V5L en V5R en dat er een bijkomende berging is voorzien in de kelderverdieping zijnde berging 11.

Bijkomend wordt er vastgesteld dat de technische ruimte welke voorzien is in de kelder, gelet op zijn ruimtelijke ligging, niet bruikbaar is als technische ruimte waardoor deze ruimte kan worden aangewend als berging. Een andere berging ligt ruimtelijk veel beter om te worden

aangewend als technische ruimte. Bijgevolg wordt er besloten om over te gaan tot de herbenoeming en hernummering van de ruimtes in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het bijgevoegd plan.

Werden aan deze wijzigende akte gehecht om er één geheel mee te vormen:

I. Plannen van het gebouw, te weten:

- Plan 1 van 3, houdende liggingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan, terreinprofiel en afbraak.

- Plan 2 van 3, houdende plattegronden

- Plan 3 van 3, houdende gevels en doorsneden.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Mare D'Haese, Rooigemlaan 203a, te 9000 Gent. Dit is de architect van het gebouw.

II. De bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Gemeente De Panne de dato negentien januari tweeduizend en vier.

III. Een aangepast plan van de kelderverdieping met de nieuwe ligging van de technische ruimte en de nieuwe nummers van de bergingen.

Stedenbouwkundige inlichtingen:

Overeenkomstig artikel 137, § 1 van het Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt artikel 99 van voormeld Decreet in huidige akte overgenomen.

Voormeld artikel 99 luidt letterlijk als volgt:

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen

deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2,

van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande; ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning; een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft. Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling; ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare Inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

8. De ondergetekenden verklaren te weten dat, indien voorschreven geruilde goed sub 3 en 4 verzekerd is tegen brand en andere risico's, deze verzekeringspolis van rechtswege vervalt drie maanden na heden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder werd beëindigd. Vanaf heden zal de ondergetekende sub 1 de risico's dragen en zij zal deze laten dekken door een polis bij een verzekeringsmaatschappij van haar keuze, en wel binnen de drie maand na heden.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de groene zone, de hekkens, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, de dragende muren, de muren die de private delen van de gemeenschappelijke delen of private delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de daken (zowel de hellende- als de platte daken en dakkapellen) de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, regenwaterafvoeren en riolering, verluchtungskanalen, kanalen en/of leidingen voor telefonie, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien

deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de private kavels, de plaats voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke berguimten uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn:

- De bergingen voor vuilnisbakken, stelplaats voor fietsen, ruimte voor kuisgerief, alsmede de technische ruimten en ruimten voor tellers en meters.
- Inkomhal, traphal en trap op elke verdieping, alsmede de liftkokers.
- Dak en dakconstructies.

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

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen. Indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant sub 1, bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN

Volgende bijzondere bepalingen zullen gelden voor het gebouw, voorwerp dezer. Indien in het reglement van mede-eigendom, het huishoudelijk reglement of andere reglementen, hoegenaamd, waarvan hierna sprake, bepalingen zouden voorkomen, welke in tegenstrijd zouden zijn met deze welke hierna volgen, zullen deze als onbestaand worden geacht en zullen alleen deze bijzondere bepalingen gelden, welke hierna zijn opgenomen, te weten:

1. De meterlokalen en de sleutelkluis dienen ten alle tijde bereikbaar te zijn.
2. De machinekamers dienen ten alle tijde bereikbaar te zijn, zo ondermeer voor het regelmatig onderhoud en onverwachte herstellingen.

3. Trappen en traphallen dienen eveneens te allen tijde vrij te zijn.

4. In tegenstelling tot wat hierna wordt bepaald, zijn de eigenaars van de garages G1 en G2 niet gehouden om bij te dragen in de kosten van de mede-eigendom van het gebouw, met uitzondering evenwel van de kosten van de brandverzekering waarin deze wel hun bijdrage zullen betalen.

De eigenaars van de garages zullen evenwel geen toegang hebben tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze regeling is een tijdelijke overgangsregeling, en zal ophouden te bestaan, wanneer de eigenaar van een garage tevens eigenaar wordt van een appartement in het complex, of wanneer een eigenaar zijn garage verkoopt.

Het ophouden van deze overgangsmaatregel treedt in werking voor iedere garage afzonderlijk, met name wanneer de eigenaar tevens eigenaar wordt van een appartement in het complex of wanneer de eigenaar zijn garage verkoopt.

De huidige regeling zal blijven gelden, indien partijen 2 en 3 hun eigendom zouden schenken aan hun afstammelingen of indien de afstammelingen deze eigendom zouden verwerven na erfenis.

VERDELINGSTABEL

Verdeling van het gebouw in tienduizendsten (gemene delen, waaronder de grond):

[ingevolge wijzigende basisakte d.d. 30 augustus 2004]

1. In de ondergrond:

- Elf bergingen, genummerd van 1 tot en met 11, welke ieder gekoppeld zijn aan een appartement, zoals hierna beschreven.

2. Op het gelijkvloers:

- Garage nummer G1 met twintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	20
- Garage nummer G2 met twintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	20
- Appartement V0 met negentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	90

3. Op de eerste verdieping:

- Appartement V1L (links gezien vanop de straat) met vijftiennegentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.	95
- Appartement V1R (rechts gezien vanop de straat) met achtenzestig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	68

4. Op de tweede verdieping:

- Appartement V2L (links gezien vanop de straat) met vijftiennegentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.	95
- Appartement V2R (rechts gezien vanop de straat) met achtenzestig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	68

5. Op de derde verdieping:	
- Appartement V3L (links gezien vanop de straat) met vijfennegentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.	95
- Appartement V3R (rechts gezien vanop de straat) met achtenzestig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.	68
6. Op de vierde verdieping:	
- Appartement V4L (links gezien vanop de straat) met vijfennegentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.	95
- Appartement V4R (rechts gezien vanop de straat) met achtenzestig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	68
7. Op de vijfde - en dakverdieping:	
- Appartement V5L (links gezien vanop de straat) vijfennegentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond	95
- Appartement V5R (rechts gezien vanop de straat) met honderd drieëntwintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.	123

<i>Totaal: Duizend/duizendsten</i>	1.000

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Het ganse complex omvat een gebouw met kelderverdieping, gelijkvloers, vijf verdiepingen en dakverdieping, onderverdeeld als volgt:

[ingevolge wijzigende basisakte d.d. 30 augustus 2004]

- In de **ONDERGROND** (kelder):
 - Elf bergingen, genummerd van 1 tot en met 11, welke ieder gekoppeld zijn aan een appartement, zoals hierna beschreven.
- Op het **GELIJKVLOERS**:
 - Appartement V0, omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, WC, badkamer, drie slaapkamers en_berging 1.
 - Garage nummer G1, omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke garagebox met zijn poort.
 - Garage nummer G2, omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke garagebox met zijn poort.
- Op de **EERSTE VERDIEPING** :
 - Appartement V1L, omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, WC en terras en berging 2.
 - Appartement V1R, omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, slaapkamer, badkamer en WC en berging 7.

4. Op de **TWEEDE VERDIEPING** :

- Appartement V2L, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, WC en terras en berging 3.

- Appartement V2R, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, slaapkamer, badkamer en WC en berging 8.

5. Op de **DERDE VERDIEPING:**

- Appartement V3L, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, WC en terras en berging 4,

- Appartement V3R, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, slaapkamer, badkamer en WC en berging 9.

6. Op de **VIERDE VERDIEPING:**

- Appartement V4L, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, WC en terras en berging 6.

- Appartement V4R, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, berging, slaapkamer, badkamer en WC en berging 10.

7. Op de **VIJFDE VERDIEPING GECOMBINEERD MET DE DAKVERDIEPING.**

- Appartement V5L, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer, WC en terras en berging 5.

- Appartement V5R, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer, WC en terras en berging 11.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

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

De afmetingen en oppervlakten vermeld op de plannen en bijhorende stukken zijn indicatief, zonder dat het verschil tussen de vermelde oppervlakten en afmetingen en de werkelijke oppervlakten en afmetingen

aanleiding kunnen geven tot enige vergoeding lastens de comparanten dezer. Het verschil in min of in meer, al overtrof het een/twintigste blijft ten laste of ten bate van kopers van een privaatief deel.

ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Algemeen:

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

B. Bijzonder:

De voormelde verkoopakte heden verleden voor notaris Luc Van Damme te Lochristi, en notaris Jaques Hulsbosch te De Pinte, bevat letterlijk volgende bepaling: "De eigendomstitel van de verkoper bevat letterlijk volgende bepaling: De verkopers verwijzen hier naar een akte verkoop verleden voor notaris Antoine Verkest, te Tielt de dato dertien juni negentienhonderd zesenvestig, waarin navolgende bijzondere bepalingen staan vermeld, die, voor zoveel als van toepassing, alhier wordt overgenomen en letterlijk luidt als volgt: Le terrain est frappé d'une servitude de non aedificandi sur une profondeur de sept mètres à compter de la limite sud à partir d'une hauteur de quatre mètres. Le jardinet sera clôturé par des haies ou des murets de quatre vingt centimètres de hauteur maxima; surmonté ou non de grillage de fer ou de bois de nonante centimètres au maximum. Sur le terrain vendu, ni dans les constructions à y élever, ne pourront jamais être installés des établissements insalubres ou incommodes, notamment des usines, des magasins ou dépôts d'huiles, pétrole, naphta, bois à brûler, chaux et bieres.

De verkoper bij deze verklaart dat het bovenvermelde geen belemmering vormt voor de bouw van de meersgezinswoning waarvoor door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Panne, op veertien april tweeduizend en drie een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd."

VOLMACHT

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

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

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant ter tweede zijde, bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. De comparant sub 1 zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privaatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer kavels, mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de in deze akte toebedeelde kavels of van de reeds verkochte kavels;
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.

Deze volmacht bevat bovendien uitdrukkelijk de toestemming om het appartement V5 te splitsen in twee appartementen, en de creatie van een bijkomende berging.

OVERGANGSBEPALING

De comparant-bouwheer, duidt de eerste syndicus aan, hetzij de naamloze vennootschap Leroy te 8660 De Panne, Duinkerkelaan 116.

Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant sub 1, bouwheer, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt of herbenoemt de syndicus.

BODEMSANERINGSDECREET

1. De comparante verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringdecreet.

2. De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op twaalf december tweeduizend en één en twee oktober tweeduizend en drie.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsecreeet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten."

TOEBEDELING VAN DE KAVELS

De comparanten hebben mij notaris gevraagd te willen acteren dat zij zich de volgende privatieven voorbehouden als accessorium van hun respectief onverdeeld aandeel in de grond.

1) aan de comparant sub 2, zijnde de echtgenoten Jean Parmentier - Cohy Luce, de garage G1 op het gelijkvloers met twintig duizendsten in de grond van de residentie; (links gezien van op de straat)

2) aan de comparant sub 3, zijnde de echtgenoten Jean Bieniek - Vercruysse Marie-Agnès, de garage G2 op het gelijkvloers met twintig duizendsten in de grond van de residentie; (rechts gezien vanop de straat)

3) aan de comparant sub 1, zijnde vennootschap Danteville de overige privatieven met de overige duizendsten in de grond van de residentie;

III. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

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

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

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 8660 De Panne, Kunstenaarslaan, genaamd "Residentie Paul DELVAUX", met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw.

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

De vereniging kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus

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.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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 II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijftien van alle stemmen, Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELDKE GEDEELTEN

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

De eigenaars van de garages, hebben indien zijn niet tevens eigenaar zijn van een appartement, geen gebruiksrecht van de trappen, liften en gemeenschappelijke gangen. Enkel de toegang tot het eerste gedeelte van de inkomhal is toegestaan.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. Ieder mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

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

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

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

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene 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 sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

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

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene

vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

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

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

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

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

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

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

Het is de mede-eigenaars van de handelsruimten evenwel toegelaten om in de kelderverdieping, onder het plafond leidingen te plaatsen voor de aan- en afvoer van water, elektriciteit en gas, dienstig voor de exploitatie in het privaatief gedeelte.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privaatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privaatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd, of voor de uitoefening van een vrij beroep of kantoor. Tevens zijn in de privaatieve gedeelten kleine huisdieren toegelaten, voor zover zij de rust in het gebouw niet verstoren.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

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

Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeelde, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling. Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan zij aan de raad van mede-eigendom, zo deze werd ingericht, elke andere opdracht of delegatie geven, zo zij daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen ~~drie~~ vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond ~~te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.~~

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden 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, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 14: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus ~~op de voorlaatste vrijdag van de maand maart om negentien uur~~ in de periode van 1 tot 15 oktober, op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken en over de aanstelling van de commissaris van de rekeningen. De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de

mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten 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.

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar 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.

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden, behalve in spoedeisende gevallen, tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand ~~bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.~~ De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien dat quorum niet werd 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 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

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

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

~~Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.~~

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd. ~~In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.~~ 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 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die een mede-eigenaar moet zijn en die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste.

De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 20: STEMKRACHT

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

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.

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

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt ~~door onderhavig statuut, door het reglement van orde of~~ door de wettelijke bepalingen. Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietig stemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen, blanco- en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

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

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

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van ~~beheer~~ mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reserve- kapitaal;

e) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars.

f) 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;

g) 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

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

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

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

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

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

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid BW;

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

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

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Artikel 22: REGISTER

~~De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.~~

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de 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. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

~~Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.~~

Artikel 22-bis: SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING

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

Na ontvangst van de schriftelijke beslissing van de laatste mede-eigenaar, neemt hij de genomen beslissingen binnen de dertig dagen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen diezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars.

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere 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. 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 24: BEKENDMAKING BENOEMING

~~Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.~~

~~Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals 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.~~

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en

zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen ~~op~~ in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde ~~dagen~~ periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze 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;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst

7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

10° de hierna onder artikel 39 vermelde gegevens ~~binnen de vijftien~~ ~~tijdig~~ ~~dagen na de aanvraag~~ mee te delen aan de notaris belast met het opstellen

van een akte van eigendomsoverdracht of aan de overdrager, de notaris of diegene die beroepshalve optreedt als tussenpersoon;

~~- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~- 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;~~

~~- de door 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;~~

~~- de door de overdrager verschuldigde achterstallende zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.~~

~~- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.~~

~~- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.~~

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens medelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

12° 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.

13° 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;

14° 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, en, met name, via een internetsite;

15° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

16° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

17° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

18° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

19° 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;

20° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

21° 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.

22° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtstvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. ~~De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd,~~ commissaris van de rekeningen dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtstvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 27/bis : CONTROLE ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

De raad van mede-eigendom:

Te allen tijde kan de algemene vergadering 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 beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een 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.

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

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. De kosten van het onderhoud van de trappen liften, en hallen zullen evenwel enkel ten laste komen van de eigenaars van de appartementen, met uitsluiting van de eigenaars van de garages.

De garages dienen bijgevolg niet bij te dragen in deze kosten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag

hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

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.

Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

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

Artikel 31: ANDERE WERKEN

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

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

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

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

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

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

Artikel 33: BELASTINGEN

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

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

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

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN

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

Artikel 36: WERK- EN RESERVE KAPITAAL

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

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

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke

gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

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

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

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

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

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

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

Artikel 39: VERVREEMDING - REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

~~Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.~~

~~De uittredende mede-eigenaar is 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. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter~~

~~definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.~~

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

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

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt 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 kostprijzen 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 privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

§ 6. 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 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger 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 de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is.

Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

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

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

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

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der

mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

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

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

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

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45: ONTBINDING

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging 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 46: VOORTBESTAAN

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

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

Artikel 47: VEREFFENAARS

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

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

~~De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.~~

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

Artikel 48: AFSLUITING VEREFFENING

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

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten 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.

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

SLOTVERKLARINGEN.

1. De heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen krachtens deze akte enige inschrijving ambtshalve te nemen. De onderhandse stukken worden niet overgeschreven.

2. De ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen te hebben opgegeven volgens officiële stukken door de wet vereist.

3. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht

moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.