

I. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM : GENT, Martelaarslaan
en Jubileumlaan (L 1623)

Het jaar negentienhonderd zeventig, de tweeëntwintigste juni;

Voor Frédéric A e b y, notaris te Antwerpen, met tussenkomst van Jean T y t g a t, notaris te Gent;

VERSCHIJNEN :

1. De naamloze vennootschap "I m m o l e a s e - T r u s t N.V.", gevestigd te Brussel, Bergstraat, 58;

Opgericht bij akte van notaris Jean Remy te Ukkel van drie februari negentienhonderd negenenzestig (bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig februari negentienhonderd negenenzestig nummer 363-1).

Alhier vertegenwoordigd, ingevolge akte van volmacht verleden voor notaris Jean Remy te Ukkel op tweeëntwintig juni negentienhonderd zeventig, door de heer Paul Leo René VAN POUCKE, bankbeambte, wonende te Nazareth.

Het origineel van deze akte is gehecht geworden aan een akte van ruiling heden verleden voor notaris Frédéric Aeby, voornocmd.

Hierna te noemen "I.T.";

2. De naamloze vennootschap "E n t r e p r i s e s G é n é r a l e s V a n K e r k h o v e e t G i l s o n" gevestigd te Gent, Minnemeers, 2.

Opgericht ingevolge akte van notaris Duchène te Moerbeke-Waas van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftiendertig (bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht maart negentienhonderd vijftendertig nummer 2071.).

Statuten voor de laatste maal gewijzigd op acht december negentienhonderd achtenvijftig (bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien/zestien december negentienhonderd achtenvijftig nummer 30188).

Verlengd ingevolge akte van notaris Vandercruyssen te Gent van vijftentwintig februari negentienhonderd vijftienzestig (bijlage tot het Belgische Staatsblad van dertien maart negentienhonderd vijftienzestig nummer 4781).

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigde beheerder de Heer Michel EMBO, nijveraer, te Gent, Gustaaf Callierlaan, 11.

De afgevaardigde beheerder handelt ingevolge artikel 10 der statuten, zoals dit werd gewijzigd door de algemene vergadering gehouden op zes oktober negentienhonderd tweeënviijftig (akte notaris Edmond Troch te Gent, bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien Oktober negentienhonderd tweeënviijftig nummer 22574).

Het mandaat van afgevaardigde beheerder van de Heer Michel Embo werd voor het laatst vernieuwd, voor een tijdperk van zes jaar, door de algemene vergadering van zeventwintig november negentienhonderd vijffenzestig (bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achttien februari negentienhonderd zesenzestig nummer 3771).

Hierna te noemen "V.K.G."

3. Mejuffrouw Marie José de Coux, verpleegster, geboren te Gent op achtentwintig januari negentienhonderd tweeëntwintig, wonende te Gent, Martelaarslaan, 171;

Alhier vertegenwoordigd door de heer Ludovicus Franciscus TIELEMANS, handelsdirecteur, te Gent, Gustaaf Callierlaan, 37, krachtens volmacht verleden voor notaris Tytgat te Gent op achtentwintig mei jongstleden, waarvan het origineel gehecht is aan een akte van ruiling heden verleden voor notaris Aeby.

I. UITEENZETTING.

De verschijnende personen geven het volgende te kennen :

1. Beschrijving van het goed.

Zij zijn medeëigenaressen van een perceel grond gelegen te Gent, tussen de Martelaars- en de Jubileumlaan, groot vijftien duizend vierhonderd en elf vierkante meter zesenzeventig vierkante decimeter.

De notariële akte van aankoop van driehonderd achtenzeventig vierkante meter vijffennegentig vierkante decimeter grond begrepen in de voormelde oppervlakte, moet in de komende dagen verleden worden.

Het goed is uitgelegd in het hierbijgaand plan waarvan spraak onder nummer 9 letter a.

Het staat of stond bekend ten kadaster als volgt :

(a) Een grond Martelaarslaan, 171, kadastraal bekend, of het geweest zijnde sekte K, nummer 951/d/6, groot volgens titel tweehonderd zevenenveertig vierkante meter twintig vierkante decimeter en hebbende volgens meting een oppervlakte van tweehonderd negenenveertig vierkante meter zes vierkante decimeter.

(b) Een grond aan de Martelaarslaan, nummers 73 tot 159 (onpare nummers), kadastraal bekend sekte K nummers 951/t/2 - 951/s/2 - 951/r/2 - 951/q/2 - 951/p/2 - 951/o/2 - 951/c/2 - 951/n/2 - 951/m/2 - 951/L/2 - 951/K/2 - 951/f/3 - 951/g/3 - 951/h/3 - 951/i/3 - 951/k/3 - 951/f/5 - 951/t/5 - 951/u/5 - 951/v/5 - 951/w/5 - 951/x/5 - 951/y/5 - 951/s/3 - 951/t/3 - 951/u/3 - 951/v/3 - 951/w/3 - 951/x/3 - 951/y/3 - 951/z/3 - 951/a/4 - 951/b/4 - 951/c/4 - 951/d/4 - 951/i/2 - 951/g/2 - 951/h/2 - 951/f/2 - 951/e/2 - 951/d/2 - 951/b/2 - 951/a/2 - 951/z en 951/d/3 groot volgens kadaster tweeduizend eenenveertig vierkante meter en volgens titel tweeduizend zesennegentig vierkante meter zevenenvijftig vierkante decimeter.

(c) 1. Een grond, Martelaarslaan, 175, kadastraal bekend sekte K nummers 951/a/6, 951/b/6 en 951/c/6 voor een grootte van duizend en tien vierkante meter.

2. Een grond, Martelaarslaan, 173, kadastraal bekend sekte K nummer 951/k voor een grootte van tweehonderd twintig vierkante meter.

3. Een grond, Martelaarslaan, ten kadaster bekend sekte K nummers 951/m/6 en 951/d/5 voor een grootte van duizend zevenhonderd en een vierkante meter.

4. Een grond, Martelaarslaan, 161, kadastraal bekend sekte K nummer 951/y voor een grootte van tweehonderd zesendertig vierkante meter.

De goederen sub C nummers 1, 2, 3 en 4 hebben volgens titel een oppervlakte van drieduizend honderd negennegentig vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter.

(d) Een grond, Martelaarslaan, 163, kadastraal bekend sekte K nummer 951/x voor een oppervlakte van tweehonderd negenendertig vierkante meter, groot volgens titel twee-

honderd negenenveertig vierkante meter tien vierkante decimeter.

(e) Een grond aan de Jubileumlaan, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie K nummers 952/m en 953/i voor een grootte van tweeduizend zevenhonderd achttien vierkante meter (2.718 m²) en hebbende volgens meting een oppervlakte van tweeduizend achthonderd zesenvijftig vierkante meter eenenzestig vierkante decimeter (2.856,61 m²).

(f) Een grond aan de Jubileumlaan, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie K nummer 953/f voor een oppervlakte van achthonderd achtenvijftig vierkante meter (858 m²) en hebbende volgens meting een oppervlakte van achthonderd tweeëntwintig vierkante meter zesenvieftig vierkante decimeter (822,46 m²).

(g) Een grond aan de Martelaarslaan, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie K (tiende afdeling) nummers 951/g/6, 951/h/6, 951/k/6, 951/p/6, en 951/o/6 voor een oppervlakte van drieduizend vijfhonderd zeventig vierkante meter (3.570 m²), groot volgens meting drieduizend vijfhonderd zevenenzeventig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (3.577,23 m²).

(h) Een grond gelegen tussen de Martelaarslaan en de Jubileumlaan, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie K nummers 952/q, 952/k, 952/i en 952/n, hebbende volgens kadaster een oppervlakte van negentien are vierentwintig centiare en volgens meting negentien are negenendertig centiare en tweeënzeventig vierkante decimeter (19 a 39 ca 72 dm²).

(i) De grond, groot driehonderd achtenzeventig vierkante meter vijffennegentig vierkante decimeter (378,95 m²), waarvan de verkoop door de Stad Gent eerstdaags notarieel vast te stellen is, is thans niet voorzien van een kadastraal perceelnummer.

2. Verdeling van de eigendom.

I.T. is medeëigenares van de grond ten belope van een derde, of drieduizend driehonderd drie en dertig en dertig honderdster/tienduizendsten (3.333,30/10.000*);

V.K.G. en Juffrouw De Coux, zijn samen medeëigenaressen van de grond ten belope van de overige twee/derde, te weten :

- V.K.G. voor zesduizend vijfhonderd en vijf en zeventig honderdsten/tienduizendsten : 6.505,70 / 10.000°

- Juffrouw De Coux voor honderd eenenzestig/tienduizendsten : 161,-- / 10.000°

Samen : zesduizend zeshonderd zes- en zestig en zeventig honderdsten/tienduizendsten : 6.666,70 / 10.000°

3. Oprichting van gebouwen.

Op de gemeenschappelijke grond, wordt in privaatieve eigendom, gebouwd als volgt :

(a) door I.T. een pand genaamd "Supermarkt", zijnde een supermarkt met bijhorigheden en gelijkvloerse autostaanplaatsen op de gedeelten afgebeeld in het rood en in het geel op de schets vermeld onder nummer 9 letter b, met dien verstande dat :

- op het in het rood afgebeelde gedeelte, al de gebouwen, zo boven als onder de grond, privaatief aan I.T. toebehoren;

- op het in het geel afgebeelde gedeelte, slechts de gebouwen, op en boven de grond, privaatief aan I.T. toebehoren.

(b) door V.K.G., drie panden genaamd "Gebouw A", "Gebouw B" en "Gebouw C", zijnde drie appartementsgebouwen met gelijkvloerse autostaanplaatsen, zomede een pand genaamd "Garage", zijnde een ondergronds vlak met garages, op de gedeelten afgebeeld in het groen en in het geel op de schets vermeld onder nummer 9 letter b, met dien verstande dat :

- op het in het groen afgebeelde gedeelte, al de gebouwen, zo boven als onder de grond, privaatief aan V.K.G. toebehoren;

- op het in het geel afgebeelde gedeelte, slechts de gebouwen onder de grond, privaatief aan V.K.G. toebehoren.

4. Bouwkontrakt V.K.G. / De Coux.

In het "Gebouw A", op te richten door V.K.G., heeft deze zich verbonden bepaalde kavels aan Juffrouw De Coux in alleen-eigendom voor te behouden.

5. Stelsel van artikel 577bis burgerlijk wetboek.

De verschijnende personen verklaren de hierboven beschreven grond samen met de er op te richten gebouwer, aan de regels te onderwerpen zo van artikel 577bis van het burgerlijk wetboek als van de reglementen van medeëigendom waarvan sprake onder nummer 9.

6. Uitbreiding "Supermarkt".

I.T. verklaart zo in haar voordeel als in het voordeel van de toekomstige houders van een genotsrecht op het pand "Supermarkt", zich voor te behouden om, in de toekomst, boven of naast de "Supermarkt" te bouwen.

Het voorbehoud geldt eveneens ten bate van de rechtopvolgens te allen titel van I.T. en van de houders van een genotsrecht.

De toegevoegde gebouwen moeten opgericht worden op een afstand van de gebouwen van V.K.G. gelijk aan de hoogte dezer nieuwe op te richten gebouwen.

Hetzelfde voorbehoud wordt gedaan voor de verandering van de bestemming van de "Supermarkt" en voor de splitsing hiervan in verscheidene kavels onder het stelsel van de horizontale eigendom.

De hierbij voorbehouden rechten mogen worden uitgeoefend zonder enige tussenkomst of machtiging van eender welke andere medeëigenares van het onroerend kompleks.

7. Toekomstige eigenaars.

De bedoeling is dat V.K.G., ieder van de vier door haar op te richten privatieve gebouwen, te weten : "Gebouw A", "Gebouw B", "Gebouw C" en "Garage", stukgewijs aan verscheidene eigenaars verkoopt.

8. Zakenrechtelijk statuut.

De verschijnende personen leggen vast :

(a) in het "Reglement van Medeëigendom van het Onroerend Kompleks" de voorschriften ter regeling van de betrekkingen tussen de vijf panden van het onroerend kompleks;

(b) in het Partikulier Reglement van Medeëigendom, de voorschriften ter regeling van de betrekkingen tussen de panden "Supermarkt" en "Garage";

(c) in andere particuliere reglementen van medeëigendom de voorschriften ter regeling van de betrekkingen tussen eigenaars in de schoot van ieder der panden "Gebouw A", "Gebouw B", "Gebouw C" en "Garage". Deze reglementen zullen vastgesteld worden door het ambt van Notaris Tytgat te Gent.

9. Aangehechte stukken.

Aan deze akte worden de volgende door de verschijnende personen en de ondergetekende notaris getekende stukken aangehecht :

(a) plan van het perceel grond opgemaakt door de gezwoeren meetkundigen-schatters van onroerende goederen Harry Beert te Gent en Aimé Beert te Destelbergen op vijftien juni negentienhonderd zeventig;

(b) schets van het te stichten onroerend kompleks met de aanduiding in rode, groene en gele kleuren van de gedeelten van de grond voorbehouden aan de twee bouwheren;

(c) definities geldende voor de reglementen van mede-eigendom van het kompleks (genaamd "eerste bijlage");

(d) Reglement van Medeëigendom van het Onroerend Kompleks (genaamd "tweede bijlage");

(e) Partikulier Reglement van Medeëigendom voor de betrekkingen tussen de panden "Supermarkt" en "Garage" (genaamd "derde bijlage").

II. VERPLICHTE BESCHIKKINGEN.

Identiteit.

Notaris Aeby bevestigt de identiteit van Juffrouw De Coux aan de hand van officiële stukken.

Aanhaling van eigendom

De partijen kochten enzovoort.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen.

Na voorlezing van de akte, wordt zij getekend door de verschijnende personen en de instrumenterende notaris. (Gevolgd door de handtekeningen)
Gerogistreerd negen bladen drie verzendingen te Antwerpen Registratie 6 de negen en twintig juni negentienhonderd zeventig, boek 44 blad 30 vak 16 ontvangen honderdvijftig frank. De Ontvanger a.i. (getekend) E. Van Put.

Eerste bijlage.

DEFINITIES.

geldende voor de reglementen van medeëigendom van het onroerend kompleks te Gent, tussen de Martelaars- en de Jubileumlaan.

In de reglementen van medeëigendom die volgen, worden de volgende definities aangenomen.

Onroerend kompleks : de groep van de vijf hierna te bepalen zelfstandige panden, al dan niet juridisch gesplitst, opgericht op gemeenschappelijke grond.

Supermarkt : eerste pand van het onroerend kompleks, samengesteld, op het gelijkvloers en eventuele bovenlagen uit ruimten voor verkoop, diensten en bijhorigheden, verder uit autostaanplaatsen.

Zoals in de bovenstaande uiteenzetting verklaard, kan de Supermarkt in de toekomst vatbaar zijn voor splitsing.

Het pand wordt opgericht op het gedeelte van de grond afgebeeld op het plan in het geel en in het rood.

Garage : tweede pand van het onroerend kompleks, samengesteld uit kavels opgericht als garages in de ondergrondse verdieping, gelegen ondermeer onder de Supermarkt.

Het pand wordt opgericht op het gedeelte van de grond afgebeeld op het plan in het geel.

Iedere kavel van het pand is vatbaar voor alleen-eigendom (artikel 577bis par.11 van het burgerlijk wetboek).

Gebouw A : derde pand van het onroerend kompleks, samengesteld uit kavels in een gebouw met zes bouwlagen, gelegen aan de Martelaarslaan, ten noorden het onroerend kompleks.

Iedere kavel van het pand is vatbaar voor alleen-eigendom.

Gebouw B : vierde pand van het onroerend kompleks, samengesteld uit kavel in een gebouw met zestien bouwlagen, en bovendien een technische bouwlaag en autoparkeerplaatsen, gelegen nevens de Supermarkt.

Iedere kavel van het pand is vatbaar voor alleen-eigendom.

Gebouw C : vijfde pand van het onroerend kompleks, samengesteld uit kavels in een gebouw met twaalf bouwlagen en bovendien een technische bouwlaag en autoparkeerplaatsen, gelegen aan de Jubileumlaan.

Iedere kavel van het pand is vatbaar voor alleen-eigendom.

De panden A, B en C worden opgericht op het gedeelte van de grond afgebeeld op het plan in het groen.

Eigenaar : de groep der personen, eigenaars van een der panden van het onroerend kompleks, of de eigenaar van het pand "Supermarkt".

Reglement van medeëigendom voor het onroerend kompleks:

Het reglement van medeëigendom dat vastlegt de onderlinge betrekkingen tussen de gezamenlijke eigenaars van ieder der vijf panden die het onroerend kompleks uitmaken.

Partikulier reglement van medeëigendom : een der volgende reglementen :

(a) reglement ter regeling der betrekkingen tussen het pand Supermarkt en het pand Garage;

(b) reglement ter regeling der onderlinge betrekkingen tussen al de kavels van elk der panden "Gebouw A", "Gebouw B", "Gebouw C", "Garage".

(Gevolgd door de handtekeningen).

Geregistreerd één blad geen verzending te Antwerpen Registratie 6, de negen en twintig juni negentienhonderd zeventig.

Boek 65 blad 47 vak I7. Ontvangen honderd vijftig frank.

De ontvangen, (getekend) a.i. E. Van Put.

*

Tweede bijlage.

R E G L E M E N T V A N M E D E E I G E N D O M
V O O R H E T O N R O E R E N D K O M P L E K S.
te Gent, tussen de Martelaars- en de Jubileumlaan.

Voorwerp van het reglement.

Het reglement heeft tot doel de betrekkingen te regelen tussen de gezamenlijke eigenaars van ieder der vijf panden die het onroerend kompleks samenstellen.

De uitdrukking "eigenaar" die volgt, geldt voor de gezamenlijke eigenaars van de vier panden Gebouw A, Gebouw B, Gebouw C, Garage, of voor de eigenaar van het pand Supermarkt, eventueel meerdere eigenaars.

HOOFDSTUK I. - MEDEEIGENDOM.

Artikel 1.01.- Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeen tussen de vijf panden, de volgende elementen waarvan de onderstaande opsomming niet beperkend is :

- de ganse oppervlakte van de open en van de bebouwde grond van het onroerend kompleks;
- de leidingen voor water, gas, electriciteit, telefoon riolering en andere, bestemd tot de vijf panden;

En in het algemeen, al de zaken die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van de vijf panden van het onroerend kompleks.

Artikel 1.02.- Aandelen in de gemeenschappelijke zaken.

Het aandeel van ieder der vijf panden in de gemeenschappelijke zaken van het onroerend kompleks, wordt vastgesteld als volgt :

- Supermarkt : een derde;
- Garage, Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C : samen twee derde.

De aandelen van medeëigendom zijn onherroepelijk bepaald.

Artikel 1.03.- Voorbehouden gebruik en genot.

Par.1. Onder voorbehoud van het bepaalde in artikels 1.04, 1.05 en 1.06, hebben de panden het gebruik en het genot van het gedeelte van de grond dat hun wordt voorbehouden in-

gevolge de overeenkomst vastgelegd in de hierbovenstaande uiteenzetting onder nummer (3) (Oprichting van gebouwen).

Artikel 1.04.- Overgang Zuid-West.

Bij afwijking van het in artikel 1.03 bepaalde, heeft het pand Supermarkt recht van overgang langs de zuid-westelijke zijde van het pand Gebouw C, voor de bevoorradingslastwagens en andere van zijn bedrijf.

Het wegdek van de overgang blijft eigendom van de Supermarkt, die er de last van het onderhoud van draagt.

Artikel 1.05.- Overgang Noord-Oost.

Bij afwijking van het in artikel 1.03 bepaalde, hebben al de panden recht van overgang langs de wegen die, aan de noord-oostelijke zijde van het onroerend kompleks, de Martelaarslaan met de Jubileumlaan verbinden.

Wat de eigendom van het wegdek en diens onderhoud betreft, geldt de verhouding aangegeven in artikel 1.02.

Aan het pand Supermarkt wordt het recht verleend om het deel van de overgang gelegen tussen de Martelaarslaan en het pand Supermarkt, steeds naar de oostelijke grens van het onroerend kompleks te verleggen mits een voetpad van twee meter breed tussen deze grens en de overgang te behouden.

Tussen al de eigenaars dient een reglement opgemaakt te worden ter regeling van het verkeer op deze overgang.

De overgang moet steeds in goede staat van onderhoud verkeren. Ingeval van dringendheid, is artikel 2.01 Par. 2 van toepassing.

Artikel 1.06.- Uithangborden. - Lichtreklames.

Bij afwijking van het in artikel 1.03 bepaalde, heeft het pand Supermarkt het recht om uithangborden en lichtreklames te plaatsen zo op haar eigen pand en lastens de panden Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C, als op de gedeelten van de grond die tot het uitsluitend gebruik van de panden Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C bestemd zijn.

Deze voorwerpen blijven de eigendom van de Supermarkt gelijk waar ze opgesteld worden.

De lichtreklames worden aan de volgende voorwaarden onderworpen :

- de knipperlichten zijn verboden;
- de lichtreklames aan de Jubileumlaan moeten opgericht worden op de hoek van de oostelijke en zuidelijke grenzen, aan de zuid-oostelijke zijde van de voetweg.

Artikel 1.07.- Parking Supermarkt.

Het pand Supermarkt is steeds bevoegd om zijn parking te verbinden met het belendend erf beoosten het onroerend kompleks.

Artikel 1.08.- Nooduitgangen.

Het pand Supermarkt heeft het trecht de nodige nooduitgangen hem opgelegd door de wet (inzonderheid bij artikel 52 van het Algemeen Reglement van Arbeidsbescherming) aan te brengen aan de achter- en zijkant van zijn gebouwen.

Artikel 1.09.- Uitzicht.

Al de panden hebben recht van uitzicht lastens elkaar.

Artikel 1.10.- Bedingen van commerciële aard.

Het pand Supermarkt heeft steeds het recht om :

(a) lastens de panden Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C, het beding van niet-mededinging op te leggen aan de detailhandelaars die zich in de winkels, ingericht in de drie voornoemde panden, vestigen.

Het beding is beperkt tot de detailhandel in voedingswaren en onderhoudsproducten.

(b) lastens de panden Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C, een beding op te leggen aan de detailhandelaars die zich in de winkels, ingericht in de drie voornoemde panden, vestigen strekkend tot het verbod voor ieder detailhandelaar een verkoopoppervlakte te exploiteren die de tweehonderd vierkante meter per winkel overtreft.

HOOFDSTUK II. - ONDERHOUD. - LASTEN.

Artikel 2.01.- Onderhoud en herstelling.

Par.1. Ieder eigenaar onderhoudt en herstelt het gedeelte van de grond en van de wegenis waarvan hij het uitsluitend genot heeft.

Par.2. Voor onderhoud en herstelling van de andere gemeenschappelijke elementen staan de eigenaars van het onroerend

kompleks in.

Ingeval van onenigheid nopens de noodwendigheid van onderhouds- of herstellingswerkzaamheden, beslist de rechter

Par.3. Een eigenaar is steeds bevoegd om, zonder uitstel alleen tot de dringende herstelling van de gemeenschappelijke zaken over te gaan op kosten van de belanghebbende eigenaars.

Artikel 2.02.- Lasten.

Zijn gemeenschappelijk, de kosten voor onderhoud, controle, herstelling, vernieuwing en heropbouw van de gemeenschappelijke elementen van het onroerend kompleks, en verder de gemeentetaxes op de wegenis, de riolen en andere betrekking hebbend tot de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 2.03.- Verdeling der lasten.

De gemeenschappelijke lasten van het onroerend kompleks worden onder de vijf eigenaars verdeeld in de verhouding aangegeven in artikel 1.02.

HOOFDSTUK III.- VERZEKERING.

Artikel 3.01.- Beginsel.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's betreffende de zaken die gemeen zijn aan de vijf panden van het onroerend kompleks.

De eigenaar van ieder der vijf panden verzekert de partikuliere belangen van zijn pand volgens de bepalingen van het desbetreffend partikulier reglement van medeëigendom.

Nochtans is de eigenaar van de Supermarkt slechts gebonden de volgende risico's te dekken :

- (a) het gebouw;
- (b) een jaar gebruiksduur;
- (c) het verhaal der geburen;
- (d) de opruimings- en/of afbraakkosten;
- (e) de blussings- en/of brandweerkosten;
- (f) de burgerlijke verantwoordelijkheid "uitbating"

voor minstens de volgende bedragen :

- tweehonderd vijftig miljoen frank per schadegeval in-

zake lichamelijke schade met een maximum van twintig miljoen frank per schadegeval en per jaar voor schadegevallen na levering en werken;

- tien miljoen frank per schadegeval inzake stoffelijke schade.

De eigenaar van de Supermarkt verbindt er zich toe deze bedragen aan te passen naargelang de noodwendigheden van zijn bedrijf, en voor zover zijn verzekeraar dit mogelijk maakt.

Artikel 3.02.- Verzekeringslasten.

De assurantiekosten worden gedragen voor een derde door het pand Supermarkt en voor twee derde door de vier andere panden.

Artikel 3.03.- Verzaking van verhaal tussen eigenaars.

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de vijf eigenaars uitdrukkelijk, zo voor hen als voor hun rechthebbenden, ieder verhaal, kwaadwilligheid uitgesloten tegen een andere eigenaar in geval de schade voorkomt uit brand in een ander pand ontstaan.

Artikel 3.04.- Verzaking van verhaal door huurders en gebruikers.

Ieder der vijf eigenaars verplicht zich er voor te zorgen dat de huurders, erfpachters en gebruikers in zijn pand ieder verhaal, kwaadwilligheid uitgesloten, verzaken tegen de andere eigenaars, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Artikel 3.05.- Burgerlijke Verantwoordelijkheid.

De eigenaars dragen ieder zorg voor de verzekering van hun eigen verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt door de daad van het personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient te bedingen dat de eigenaars, de huurders, de erfpachters, de gebruikers te welke titel ook, de syndici en eventuele huisbewaarder de personeelsleden ten dienste van het onroerend kompleks van een eigenaar, als derden moeten aangezien worden.

Artikel 3.06.- Schadegevallen - schadepeningen.

De schadepeningen worden gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn, wordt het tekort, bij wege van alle rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader, voorts van de eigenaar die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

HOOFDSTUK IV.- BEHEER

Artikel 4.01.- Algemene vergadering en syndicus. de bepalingen aangaande de algemene vergadering en de syndicus worden integraal vervangen door het volgende:

Artikel 4.02.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het goed voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 4.03.

Er wordt door de algemene vergadering een raad van medeëigendom voor elk der panden aangesteld zoals verder in dit reglement bepaald.

Artikel 4.04.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, zoals verder in dit reglement bepaald.

Artikel 4.05.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, vertegenwoordigd geweest of niet, voor de punten welke op de dagorde staan.

Artikel 4.06.

De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden, elk jaar, tijdens de laatste vijftiendaagse van de maand maart, onder voorbehoud van de kantooradministratie van de syndicus, waardoor deze datum enigszins later kan vallen, op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroeping.

De syndicus roept de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Daarenboven houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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 teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 4.07.

De bijeenroepingen geschieden, behoudens in spoedeisende gevallen, tenminste vijftien kalenderdagen op voorhand bij 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 zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel 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 kost voor de bijeenroeping van de algemene vergadering wordt ten laste gelegd van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 4.08.

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.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, wanneer zij hem schriftelijk worden ter kennis gebracht tenminste drie weken voor de eerste dag van de in huidig reglement bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 4.09.

De algemene vergadering bestaat uit alle medeëigenaars, ongeacht hun aantal aandelen.

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

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

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

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

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

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

Artikel 4.10.

De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die vraagt om een voorzitter, een secretaris en desgevallend twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van een kandidaat, of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal delen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars eenzelfde aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan van ambtswege de overige bureauleden aan.

De voorzitter dient noodzakelijkerwijs een medeëigenaar te zijn.

Artikel 4.11.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt wordt verklaard door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en door de secretaris.

Artikel 4.12.

Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan zijn aantal aandelen in de gemene delen.

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 4.13.

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

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

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

Artikel 4.14.

1. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

2. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het burgerlijk wetboek, bedoelde daden.

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

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

3. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

4. De algemene vergadering beslist met éénparigheid van de stemmen:

Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

5. 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.

Artikel 4.15.

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, zoals hierboven vermeld, op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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.

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

Artikel 4.16.

Rechtsvordering:

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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

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

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

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

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering:

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

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

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

Vanaf het instellen van een van deze vorderingen (bijeenroeping van de algemene vergadering tengevolge weigering of verzuim van de syndicus, vordering tot uitvoering van dringende en noodzakelijke werken) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

In afwijking van artikel 577-2, § 7 burgerlijk wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van medeëigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de

erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 4.17.

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

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

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

Artikel 4.18.

Benoeming:

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van 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 drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar mits 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.

Bekendmaking:

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende

mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. De kosten hiervan worden ten laste gelegd van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 4.19.

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

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

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

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

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

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

10° desgevallend, het post-interventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

Artikel 4.20.

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen.

Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd.

Samen met de uitnodiging tot de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars.

De commissaris van de rekeningen of bij gebrek de voorzitter van de algemene vergadering of de raad van medeëigendom indien er een is benoemd, 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 4.21.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht, bestaande uit maximaal drie leden.

De duurtijd van het mandaat van deze leden wordt gelijkgesteld met de duur van de mandaat van de syndicus.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Hij kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, op voorwaarde dat de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

Artikel 4.22.

De algemene vergadering wijst bij volstreekte meerderheid jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van medeëigendom worden bepaald.

Zijn opdracht neemt aanvang op datum van de statutaire algemene vergadering en loopt af op datum van de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

De commissaris van de rekeningen zal instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen die hij nodig acht, laten verschaffen door de syndicus.

De syndicus zal de commissaris van de rekeningen zijn volledige medewerking verlenen.

De commissaris zal de facturen, bankuittreksels en de afrekening, ten kantore van de syndicus controleren, mits de syndicus vijf werkdagen op voorhand van zijn voornemen te verwittigen; deze controle gebeurt maximaal jaarlijks in mede-eigendommen met maximaal 20 kavels (kelders, garages en

parkeerplaatsen niet inbegrepen); maximaal zesmaandelijks in mede-eigendommen met 21 tot 50 kavels en maximaal driemaandelijks in mede-eigendommen met méér dan 50 kavels.

De commissaris van de rekeningen brengt schriftelijk verslag uit van zijn werkzaamheden op de algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, kwijting en décharge aan de commissaris van de rekeningen. De commissaris van de rekeningen kan zelf niet deelnemen aan deze stemming.

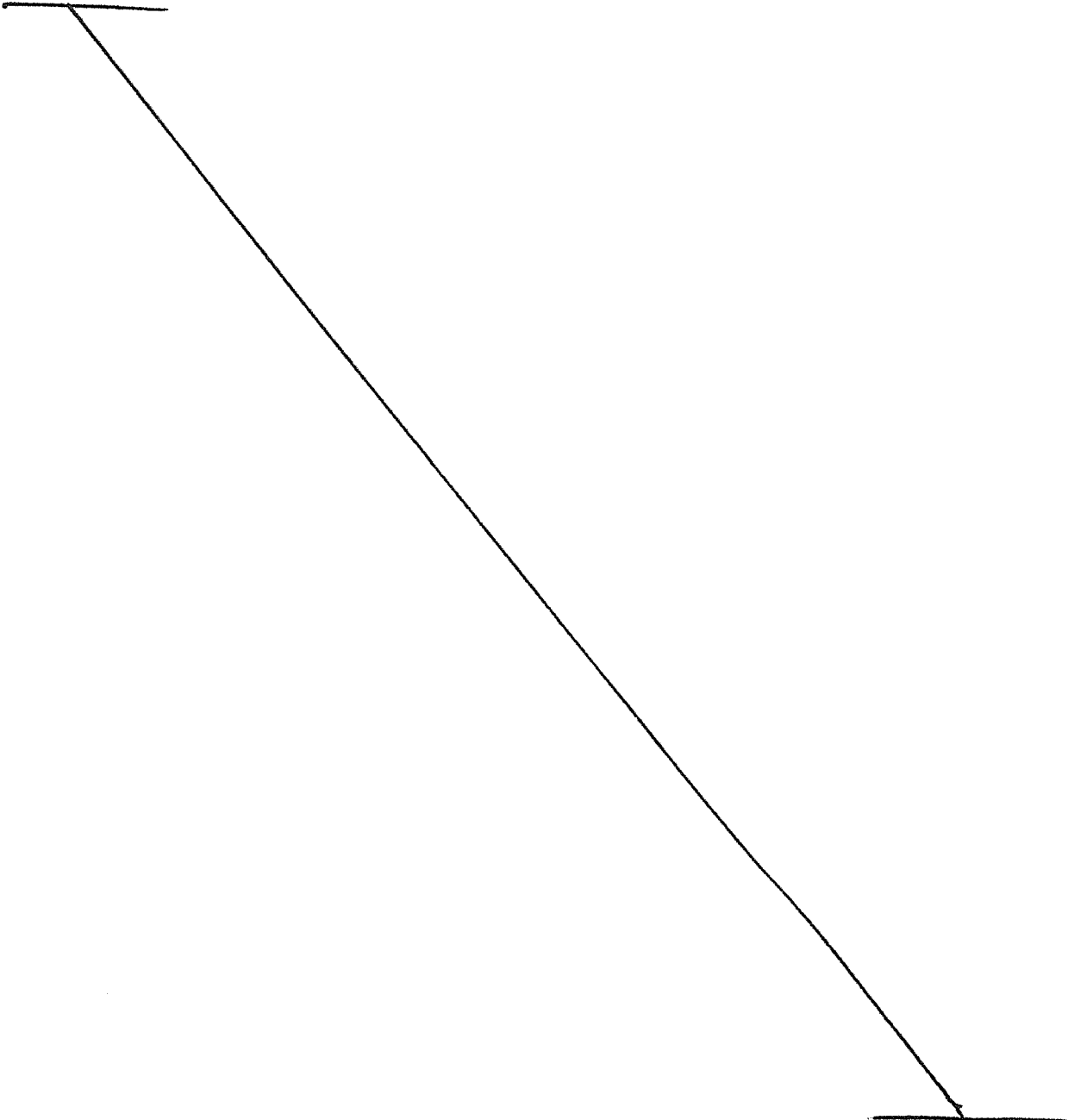
HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 5.01.- Wijziging reglement. wordt gewijzigd als volgt:

Dit reglement kan enkel worden gewijzigd conform de meerderheden die hoger zijn uiteengezet.

Artikel 5.02.- Geschillen. wordt gewijzigd als volgt:

De geschillen betreffende de interpretatie of de uitvoering van de clausules van het charter van het onroerend complex worden voor de bevoegde rechter gebracht.



Artikel 5.03.- Zakenrechtelijk statuut.

De beschikkingen van dit reglement, hebben een zakenrechtelijk karakter. Zij moeten eerbiedigd worden door de eigenaars en hun rechthebbenden te welken titel ook.

Artikel 5.04.- Gemeen recht.

Voor al wat niet door dit reglement voorzien wordt, verwijzen de partijen naar artikel 577bis van het burgerlijk wetboek.

Kosten.

In de kosten van onderhavig reglement, dragen de eigenaars van de vijf panden bij, in de volgende verhouding : de Supermarkt voor een derde; de vier andere panden samen voor twee derde.

De kosten van de partikuliere reglementen worden door hun respectieve belanghebbenden gedragen.

Keuze van woonplaats.

De vier respectieve vertegenwoordigers van de gezamenlijke eigenaars van kavels van elk der panden Garage, Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C, kiezen woonplaats te Gent, in het pand "Gebouw A" ter woning van de syndicus.

De eigenaar van de Supermarkt kiest woonplaats op de maatschappelijke zetel van de naamloze vennootschap "G.B. Bedrijven" te Edegem, Ter Borchtlaan, 4.

In de gekozen woonplaatsen, kunnen aan de vijf betrokken eigenaars alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen geldig afgegeven worden.

Woonplaats mag door een eigenaar elders gekozen worden mits de syndicus van het onroerend kompleks hiervan in kennis te stellen.

(Gevolgd door de handtekeningen).

Geregistreerd vier bladen twee verzendingen te Antwerpen, Registratie 6, de negen en twintig juni negentienhonderd zeventig. Boek 65 blad 47 vak 17. Ontvangen henderdvijftig frank. De Ontvanger (getekend) a.i. E. Van Put.

Derde bijlage.

PARTIKULIER REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

voor het gebouw samengesteld uit de panden genaamd

"S u p e r m a r k t" en "G a r a g e"

te Gent, tussen de Martelaars- en de Jubileumlaan.

Voorwerp van het reglement.

Het reglement heeft tot doel de betrekkingen te regelen tussen het pand Supermarkt ter ene zijde en de gezamenlijke kavels van het pand Garage ter andere zijde.

De uitdrukking "eigenaar" die volgt, geldt voor de eigenaar van het pand "Supermarkt" of voor de gezamenlijke eigenaars van het pand "Garage".

HOOFDSTUK I.-PRIVATIEVE EIGENDOM EN MEDEEIGENDOM.

Artikel 1.01.- Privatieve eigendom.

Zijn privaatief, de zaken van ieder der twee panden die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar.

Artikel 1.02.- Privatieve zaken.

Zijn privaatief, de volgende zaken waarvan de onderstaande opsomming niet beperkend is :

Par.1.Supermarkt.

- de ruwbouw met dak; de muren boven de gemene vloerplaat; het houtwerk en de schrijnwerkerij, de vensters en deuren;
- de koude-installatie met inbegrip van de compressoren.
- de binnen-en buiten elektrische installaties, aansluiting inbegrepen;
- de gas- en waterleidingen, aansluitingen en sanitaire installatie inbegrepen;
- de uithangborden en lichtreklames bestemd voor het pand Supermarkt;
- de warm en koude-luchtconditionering, de luchtverversing;
- de brandweer- en sprinkleruitrusting, evenals de eventuele endergro gewatervoorraad;
- de binnenafwerking; alle vloer- en muurbekledingen, loze zolderingen, bepleisteringen en schilderijen;

- de autostaanplaatsen van het pand Supermarkt met alle op- en inrichtingen, uitrusting en beplanting;

En, in het algemeen, alle bestanddelen van het pand en de vaste uitrusting onroerend door natrekking of inlijving.

Par.2. Garage : de vloerplaat (ruwbouw en bedekking), de muur- en zolderingbedekkingen, de ganse uitrusting.

Artikel 1.03.- Privatief toebehoren.

Zijn privatieve eigendom van het pand Supermarkt, de volgende zaken bestemd tot zijn uitsluitend gebruik en gelegen in het privaat domein van het pand Garage; alle leidingen bestemd voor de exploitatie of de veiligheid van het pand "Supermarkt".

Artikel 1.04.- Medeëigendom.

Zijn in onverdeeldheid de zaken van het gebouw die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van de panden Supermarkt en Garage.

Artikel 1.05.- Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeen, de volgende zaken waarvan de onderstaande opsomming niet beperkend is :

- het recht van gebruik en genot op de grond waarop zijn opgericht de panden Supermarkt en Garage (artikel 1.03, Reglement van Medeëigendom voor het Onroerend Kompleks);

- de ruwbouw van de betonnen vloerplaat die de panden Supermarkt en Garage scheiden;

- de grondvesten, de zware muren vanaf de grondvesten tot aan de betonnen vloerplaat;

- het net der rioleringen, de leidingen, bestemd tot de twee panden.

Artikel 1.06.- Aandelen in de gemene zaken.

Het aandeel van Supermarkt en van Garage in de gemeenschappelijke zaken waarvan spraak in het vorig artikel wordt vastgesteld op drie vierden voor de Supermarkt en een vierde voor Garage.

Deze verdeling wordt onherroepelijk vastgesteld.

HOOFDSTUK II.- RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VERBONDEN AAN DE PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel 2.01.- Werken aan de privaatieve zaken.

Par.1. Voor de werken aan een privaatief bestanddeel van de panden Supermarkt of Garage, die de stevigheid van het gebouw in gevaar kunnen brengen, dient de eigenaar, die de werken laat verrichten, de andere eigenaar hiervan in kennis te stellen en hem de plans vooraf te laten goedkeuren.

De andere eigenaar heeft het recht zijn eigen architect op zijn kosten, te laten tussenkomen om op de werken toezicht te houden.

De werken geschieden onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor wiens rekening zij uitgevoerd worden.

Zij mogen niet begonnen worden vóór de goedkeuring van de andere eigenaar of, bij gebrek hiervan, vóór een termijn van een maand te rekenen van de dag dat de plans hem voor-gelegd worden.

Par.2. Wanneer een eigenaar in gebreke blijft de noodzakelijke herstellingen aan zijn pand te doen, en daardoor het ander pand of het gemeenschappelijk goed aan gevaren worden blootgesteld, is de andere eigenaar bevoegd om, van rechtswege, tot de nodige herstellingen te laten overgaan, op kosten van de nalatige eigenaar en na betekening door deurwaardersexploot die zonder gevolg blijft gedurende een maand.

Ingeval van onenigheid nopens de noodwendigheid van een herstelling, wordt het geschil aan de rechter of de scheids-rechter voorgelegd.

Par.3. Een eigenaar is steeds bevoegd om, in het geval voorzien in Par.2, zonder uitstel noch betekening, alleen tot de dringende herstellingen in het pand van de andere eigenaar over te gaan.

Artikel 2.02.- Werken aan privaatieve elementen gelegen in het ander pand (privaatief toebehoren : artikel 1.03).

Par.1. De werken aan privaatieve elementen gelegen in het ander pand mogen enkel verricht worden op de vooraf in gemeen overleg vastgestelde data.

Zij dienen, op straffe van schadevergoeding, binnen de kortst mogelijke termijn te worden uitgevoerd.

Het privaatief toebehooren in het ander pand gelegen, is steeds toegankelijk voor zijn eigenaar met het oog op diens noodwendigheden, onderhoud, controle of herstelling.

Van dit recht kan enkel op redelijke wijze en met een minimum van storing, gebruik worden gemaakt.

Par.2. Een eigenaar mag steeds, in het geval voorzien bij Par. 1, zonder uitstel, alleen tot de dringende herstellingen overgaan.

HOOFDSTUK III. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VERBONDEN AAN DE ONVERDEELDHEID.

Artikel 3.01.- Gebruik.

De eigenaars mogen in geen geval schade aan de gemeenschappelijke zaken toebrengen.

Zij zijn echter bevoegd om, onder hun verantwoordelijkheid, normale aanpassingen aan te brengen aan de gemene zaken die zich in hun pand bevinden op voorwaarde dat de aanpassingen het gebruik van de gemene zaak door de andere eigenaar niet hinderen, noch het voordeel dat hij ervan geniet, niet verminderen.

Artikel 3.02.- Onderhoud en herstelling.

Herstellingen die dringend zijn, zoals gesprongen water- of gasleidingen mogen van rechtswege door de syndicus worden uitgevoerd, zonder hiervoor de toelating van de algemene vergadering te vereisen. Bij volgestrekte hoogdringendheid mag zelfs iedere medeëigenaar deze werken laten uitvoeren, doch hij dien onmiddellijk rekenschap te geven aan de syndicus of bij afwezigheid, aan de voorzitter.

De overige herstellingen worden beslist door de algemene vergadering, beslissend conform de meerderheden die verder worden uiteengezet.

HOOFDSTUK IV.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 4.01. - Lasten.

Zijn gemeenschappelijk, de kosten voor onderhoud, controle, herstelling, vernieuwing en heropbouw van de gemene zaken, en verder de gemeentetaksen op de riolen en andere betrekking hebbende tot de gemene zaken.

Artikel 4.02.- Verdeling.

De gemeenschappelijke lasten worden onder de twee eigenaars verdeeld zoals aangegeven in artikel 1.06.

HOOFDSTUK V. - VERZEKERING.

Artikel 5.01.- Beginsel.

De twee eigenaars bepalen in gemeen overleg de te dekken gevaren en de te verzekeren kapitalen.

Sektie I.-Verzekering van het gebouw.

Artikel 5.02.-Onderschrijving.

De onder de tegenwoordige sektie I vermelde verzekeringen, worden onderschreven door de eigenaar van het pand Supermarkt, voor de gemene rekening van de twee eigenaars, vanaf de voorlopige aanvaarding van de bouwwerken.

De eigenaar van het pand "Supermarkt" handelt zo voor eigen rekening als voor rekening van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars van de verschillende kavels van het pand Garage.

De eigenaar van Supermarkt verbindt zich uitdrukkelijk zijn huurder of erfpachter, de verplichting op te leggen de syndicus van het pand Garage zomede de verzekeringsmakelaar, bij een ter post aangetekende brief, bericht te geven van zodra het maximum verzekerd kapitaal voor waren, het bedrag van vijf miljoen frank overschrijdt.

Artikel 5.03.- Verzekeringslasten.

De verzekeringslasten worden gedragen voor drie vierde door Supermarkt en voor een vierde door Garage.

Artikel 5.04.- Verzaking van verhaal tussen eigenaars.

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken uitdrukkelijk de twee eigenaars, zo voor hen als voor hun rechthebbenden, ieder verhaal, kwaadwilligheid uitgesloten, tegen de andere eigenaar in geval de schade voorkomt uit brand in een ander pand ontstaan.

Artikel 5.05.- Verzaking van verhaal door de huurders en gebruikers.

De twee eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de huurders, erfpachters en gebruikers ieder verhaal, kwaadwilligheid uitgesloten, verzaken zo tegen henzelf als

tegen de andere deelgenoot, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Artikel 5.06.- Gebruik der schadevergoedingen.

De door de verzekeraar uitgekeerde schadepenningen worden gebruikt als volgt :

(a) tot herstel van de schade, ingeval van gedeeltelijke vernietiging;

(b) heropbouw, in geval van algehele vernietiging.

Indien de schadepenningen ontoereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij zoals aangegeven in artikel 1.06.

Artikel 5.07.- Waterschade.

Verzekering wordt gesloten tegen de schade door water veroorzaakt aan de gemene-en privatieve delen, benevens aan alle voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars.

De verdeling der premie geschiedt zoals aangegeven in artikel 5 01.

Se! le II.- Verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid.

Artikel 5.08.- Gedekte gevaren.

De eigenaars dragen ieder zorg voor de verzekering van hun eigen burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt :

(a) door de instorting van het gebouw, wanneer deze te wijten is aan verzuim van onderhoud of aan een gebrek van het gebouw, onverschillig of het gaat om gemene of privatieve delen;

(b) door de daad van het personeel;

De desbetreffende verzekeringspolis moet bedingen dat de eigenaars, huurders, erfpachters, gebruikers te welken titel ook, syndici en eventuele huisbewaarders, personeelsleden ten dienste van de medeëigendom of van een eigenaar, als derden moeten aangezien worden.

Artikel 5.09.- Schadegevallen. - Schadepenningen.

De schadepenningen worden gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn

wordt het tekort, bij wege van alle rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader, voorts van de eigenaar die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

HOOFDSTUK VI.- Vernietiging van het gebouw

Artikel 6.01.- Beginselen.

Totaal is de vernietiging die de drie vierde bereikt van de waarde van het gebouw op het ogenblik van de ramp, waarde van de grond niet meegerekend.

Voor de beoordeling van de vernietiging komen zo de privatieve als de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Artikel 6.02.- Verplichting tot heropbouw. wordt gewijzigd als volgt:

Bij algehele vernietiging, geschiedt de heropbouw volgens de oorspronkelijke plans, tenzij anders zou worden beslist conform de meerderheden die hierna worden uiteengezet.

HOOFDSTUK IV.- BEHEER

Artikel 7.01.- Algemene vergadering en syndicus. de bepalingen aangaande de algemene vergadering en de syndicus worden integraal vervangen door het volgende:

Artikel 7.02.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het goed voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 7.03.

Er wordt door de algemene vergadering een raad van medeëigendom voor elk der panden aangesteld zoals verder in dit reglement bepaald.

Artikel 7.04.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, zoals verder in dit reglement bepaald.

Artikel 7.05.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, vertegenwoordigd geweest of niet, voor de punten welke op de dagorde staan.

Artikel 7.06.

De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden, elk jaar, tijdens de laatste vijftiendaagse van de maand maart, onder voorbehoud van de kantooradministratie van de syndicus, waardoor deze datum enigszins later kan vallen, op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroeping.

De syndicus roept de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Daarenboven houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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 teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 7.07.

De bijeenroepingen geschieden, behoudens in spoedeisende gevallen, tenminste vijftien kalenderdagen op voorhand bij 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 zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel 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 kost voor de bijeenroeping van de algemene vergadering wordt ten laste gelegd van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 7.08.

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.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, wanneer zij hem schriftelijk worden ter kennis gebracht tenminste drie weken voor de eerste dag van de in huidig reglement bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 7.09.

De algemene vergadering bestaat uit alle medeëigenaars, ongeacht hun aantal aandelen.

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

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

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

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

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

Artikel 7.10.

De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die vraagt om een voorzitter, een secretaris en desgevallend twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van een kandidaat, of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleiden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal delen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars eenzelfde aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan van ambtswege de overige bureauleiden aan.

De voorzitter dient noodzakelijkerwijs een medeëigenaar te zijn.

Artikel 7.11.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt wordt verklaard door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en door de secretaris.

Artikel 7.12.

Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan zijn aantal aandelen in de gemene delen.

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 7.13.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering,

meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 7.14.

1. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

2. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het burgerlijk wetboek, bedoelde daden.

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

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

3. De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het burgerlijk wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel

beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

4. De algemene vergadering beslist met éénparigheid van de stemmen:

Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

5. 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.

Artikel 7.15.

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, zoals hierboven vermeld, op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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.

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

Artikel 7.16.

Rechtsvordering:

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 burgerlijk wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met

betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering:

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

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

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

Vanaf het instellen van een van deze vorderingen (bijeenroeping van de algemene vergadering tengevolge weigering of verzuim van de syndicus, vordering tot uitvoering van dringende en noodzakelijke werken) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

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

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

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

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

Artikel 7.17.

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

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

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

Artikel 7.18.

Benoeming:

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van 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 drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar mits 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.

Bekendmaking:

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

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

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. De kosten hiervan worden ten laste gelegd van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 7.19.

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

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

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

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die

verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

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

10° desgevallend, het post-interventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden

jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Artikel 7.20.

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen.

Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd.

Samen met de uitnodiging tot de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars.

De commissaris van de rekeningen of bij gebrek de voorzitter van de algemene vergadering of de raad van medeëigendom indien er een is benoemd, 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 7.21.

In elk gebouw of groep van gebouwen omfattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht, bestaande uit maximaal drie leden.

De duurtijd van het mandaat van deze leden wordt gelijkgesteld met de duur van de mandaat van de syndicus.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Hij kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, op voorwaarde dat de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

Artikel 7.22.

De algemene vergadering wijst bij volstreckte meerderheid jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van medeëigendom worden bepaald.

Zijn opdracht neemt aanvang op datum van de statutaire algemene vergadering en loopt af op datum van de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

De commissaris van de rekeningen zal instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen die hij nodig acht, laten verschaffen door de syndicus.

De syndicus zal de commissaris van de rekeningen zijn volledige medewerking verlenen.

De commissaris zal de facturen, bankuittreksels en de afrekening, ten kantore van de syndicus controleren, mits de syndicus vijf werkdagen op voorhand van zijn voornemen te verwittigen; deze controle gebeurt maximaal jaarlijks in mede-eigendommen met maximaal 20 kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet inbegrepen); maximaal zesmaandelijks in mede-eigendommen met 21 tot 50 kavels en maximaal driemaandelijks in mede-eigendommen met méér dan 50 kavels.

De commissaris van de rekeningen brengt schriftelijk verslag uit van zijn werkzaamheden op de algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreckte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, kwijting en décharge aan de commissaris van de rekeningen. De commissaris van de rekeningen kan zelf niet deelnemen aan deze stemming.

HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 8.01.- Wijziging reglement. wordt gewijzigd als volgt:

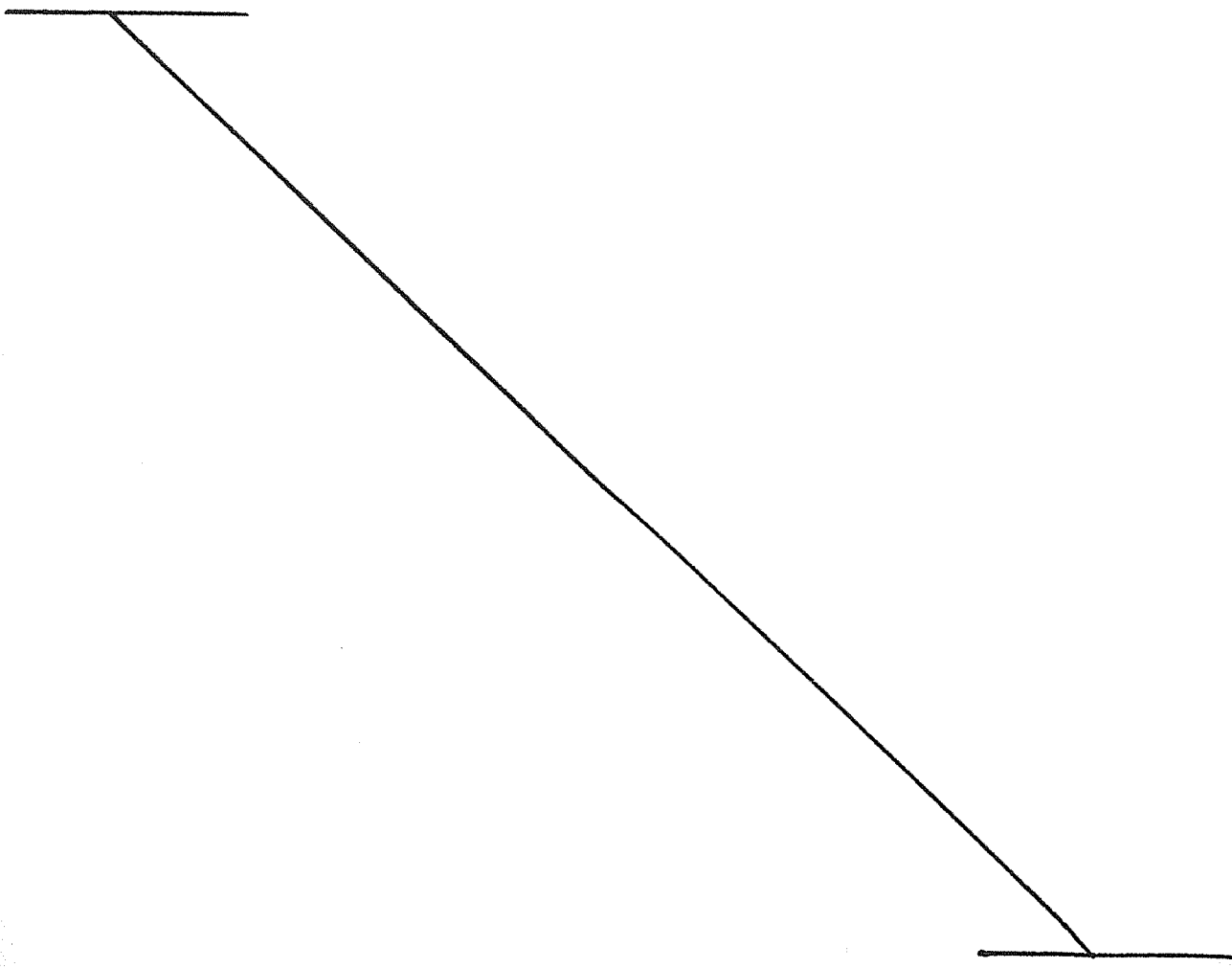
Dit reglement kan enkel worden gewijzigd conform de meerderheden die hoger zijn uiteengezet.

Artikel 8.02.- Geschillen. wordt gewijzigd als volgt:

De geschillen betreffende de interpretatie of de uitvoering van de clausules van het charter van het onroerend complex worden voor de bevoegde rechter gebracht.

Artikel 8.03.- Zakenrechtelijk statuut.

De beschikkingen van dit reglement hebben een zakenrechtelijk karakter. zij moeten worden geëerbiedigd door de eigenaars en hun rechthebbenden ten welken titel ook.



Artikel 8.04.- Gemeen recht.

Voor al wat niet door dit reglement voorzien wordt, verwijzen de partijen naar artikel 577bis van het burgerlijk wetboek.

Kosten.

De kosten van het huidig reglement worden gedragen door Supermarkt voor een derde en door Garage voor twee derde.

KEUZE VAN WOONPLAATS

De respectieve vertegenwoordigers van de twee panden kiezen woonplaats als volgt :

- Supermarkt : op de maatschappelijke zetel van de naamloze Vennootschap "G. B. BEDRIJVEN" te Edegem, Ter Borchtlaan, 4;

- Garage: te Gent in het pand "Gebouw A" ter woning van de syndicus.

(Gevolgd door de handtekeningen).

Geregistreerd vijf bladen drie verzendingen te Antwerpen, Registratie 6, de negen en twintig juni negentienhonderd zeventig. Boek 65 blad 47 vak 17. Ontvangen honderdvijftig frank. De Ontvanger (getekend) a.i. E. Van Put.

VOOR GELIJKWORMIGE KOPIJ.

Overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent op zes juli negentienhonderd zeventig, boek 233 nummer 32.