

GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN

het "GEBOUW B"

zijnde de residenties

**QUEEN MARY – QUEEN ELISABETH –
NEW AMSTERDAM - BRITTANIC**

Ondernemingsnummer: 0880.561.644

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
algemene vergadering d.d. 08/03/2013

Coördinatie van:

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Jean Tytgat op 26.05.1976;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Jean Tytgat op 31.08.1976;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

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

* * *

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZES EN ZEVENTIG.
OP ZESENTWINTIG MEI

Is de oorspronkelijke comparante verschenen voor Meester Jean TYTGAT, notaris plaats Gent, aan wie zij heeft verklaard:

- Dat zij eigenaar geweest was van zesduizend vijfhonderd en vijf komma negentig/tienduizendsten in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in een perceel grond gelogen te Gent, tussen de Martelaarslaan en de Jubileumlaan, groot vijftienduizend vierhonderd en elf vierkante meter zesenzeventig vierkante decimeter.

Ten kadaster bekend geweest zijnde als volgt:

- a) een grond Martelaarslaan, 171, kadastraal bekend, of het geweest zijnde sectie K nummer 951/d6, 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 sectie 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 sectie 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 sectie K nummer 951/k voor een grootte van tweehonderdtwintig vierkante meter.

3. Een grond Martelaarslaan, ten kadaster bekend sectie 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 sectie K nummer 951/y voor een grootte van tweehonderd zesendertig vierkante meter.

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

d) Een grond Martelaarslaan, 163, kadastraal bekend sectie K nummer 951/x voor een oppervlakte van tweehonderd negen en dertig, vierkante meter, groot volgens titel tweehonderd 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 en hebbende volgens meting een oppervlakte van tweeduizend achthonderd zesenvijftig vierkante meter eenenzestig vierkante decimeter.

f) Een grond aan de Jubileumlaan, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie K nummer 953/f voor een oppervlakte van achthonderd achteenvijftig vierkante meter en hebbende volgens meting een oppervlakte van achthonderd tweeëntwintig vierkante meter zesenvierentig vierkante decimeter.

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, groot volgens meting drieduizend vijfhonderd zevenenzeventig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter.

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 aren vierentwintig centiaren en volgens meting negentien aren negenendertig centiaren en tweeënzeventig vierkante decimeter.

i) Twee percelen grond respectievelijk groot driehonderd zesenzestig vierkante meter en twaalf vierkante meter vijfennegentig vierkante decimeter, niet voorzien van een kadastraal perceelnummer, als toebehoord hebbende aan de Stad Gent. Later ten kadaster gekend Sectie K nummers 951/G6, 951/H6, 951/K6, 951/P6, 951/O6, 953/F, 952/M, 953/I, 952/I, 952/k, 952/N, 952/Q, 951/K, 951/d6, 951/X, 951/Y, 951/A6, 951/B6, 951/C6, 951/Q6, 951/R6 en deel(hierboven sub i) zonder nummer.

Dat naar de termen van een akte verleden voor notaris Aeby te Antwerpen, met tussenkomst van notaris Tytgat op tweeëntwintig juni negentienhonderd zeventig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheek te Gent op zes juli daarna boek 233 nummer 32, het reglement van mede-eigendom van het complex opgesteld werd met bepaling dat:

I. de grond samen met de er op te richten gebouwen onderworpen zouden worden zo aan het toenmalig geldend artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek als aan de reglementen van mede-eigendom aan zelfde akte gehecht.

II. op de gemeenschappelijke grond in privaatieve eigendom gebouwd wordt:

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 een schets aan zelfde akte gehecht en waarvan een exemplaar eveneens vastgehecht gebleven is aan hierna beroepen basisakte verleden voor ondergetekende notaris, 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 zelfde schets 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.

III. Naar termen van twee akten verleden voor ondergetekende notaris op zeventien januari negentienhonderd twee en zeventig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheek te Gent op negentien januari daarna respectievelijk boek 425 nummer 6 en boek 430 nummer 10 werd ten verzoeken van "V.K.G" de basisakte opgemaakt van respectievelijk het "Gebouw C" en de "Parking" en van het "Gebouw A" en de "Garage" waaraan respectievelijk verbonden werden tweeduizend driehonderd tweeënzeventig/tienduizendsten en honderd achtenzeventig/tienduizendsten in de gezamenlijke gemeenschappelijke grond voor de panden, "Gebouw C" en "Parking" en driehonderd zestien/tienduizendsten en zeshonderd zestig komma zeven/tienduizendsten in de gezamenlijke gemeenschappelijke grond voor de panden "Gebouw A" en "Garage" met bepaling dat de overige aandelen van "V.K.G" in zelfde grond zij drieduizend honderdveertig/tienduizendsten zullen verbonden worden aan het overige pand "Gebouw B" terwijl de aandelen van Meijuffer Marie Jose De Coux zullen verbonden zijn aan privaatieve delen in de panden "Gebouw A" en "Garage".

IV. Oprichting van het "Gebouw B" omvattende de Residenties "Queen Elizabeth", "Queen Mary", "New Amsterdam" en "Brittannic".

De verschijnster verklaarde het inzicht te hebben op een deel van voorschreven grond, te weten op het perceel aangeduid onder letter "B" op het inplantingsplan dat vastgehecht gebleven is aan voorberoepen basisakte van zeventien januari negentienhonderd twee en zeventig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheek te Gent op negentien januari daarna boek 125 nummer 6, een appartementsgebouw op te richten.

Dit pand wordt hierna beschreven en zal worden opgericht onder het regime van de horizontale verdeling van het eigendom.

Van de privaatieve gedeelten die dit pand samenstellen zal als accessorium afhangen, een gedeelte:

1. van de gezamenlijke gemeenschappelijke grond.
2. van de gemene delen van het pand gebouw

Deze gemene delen zijn met het oog op de bepaling van de rechten en verplichtingen van elke onverdeelde mede-eigenaar en overeenkomstig de hierna vereer opgegeven tabel, verdeeld in tienduizend/tienduizendsten.

V. Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- 4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

De verschijnster legde neer om aan de oorspronkelijke akte gehecht te worden:

(1.) De plannen van het pand "Gebouw B":

- een plan genaamd "basisakte plan" bevattende de tekening van: de achter-, voor- en zijgevel, de indeling van kelderverdieping/gelijkvloers, typeverdieping, technische bouwlaag en dakplan;
- een oppervlakteplan van kelderverdieping, gelijkvloers, typeverdieping en technische bouwlaag en het dakplan.

De uitvoering van de plannen van het "Gebouw B" werd toevertrouwd aan de heer Jozef Lodewyk-Smit, architect, wonende te Sint Amandsberg, Dokter De Reusestraat, 44, ingeschreven op de tabel der architecten van Oost-Vlaanderen nummer 783.

Deze plannen werden door de openbare diensten goedgekeurd en bouwvergunning werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen der Stad Gent op acht juni negentienhonderd zeventig, nummer 10/071/15, 148 (Litt M/19/1969) als volgt / Alhier aangemerkt zijnde dat de gebouwen blok A, blok B en blok C, hierna in de bouwvergunning vermeld in werkelijkheid uitgevoerd werden en aangeduid worden als blok B, blok C en blok A.

"Stad Gent-Vijfde afdeling werken-Borluutstraat, 24."

Bouwvergunning.

(...)

(2.) Het algemeen reglement van mede-eigendom.

Deze documenten zullen aan de oorspronkelijke akte gehecht blijven, na te zijn getekend "ne varietur" door de verschijnster en de notaris, om samen ter registratie to worden aangeboden.

Deze documenten maken met de tegenwoordige akte de ~~basisakte~~ statuten uit van het pand "Gebouw B".

Zij vullen elkander aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verklaard worden de ene in functie van de andere en ook in functie van het voorberoepen reglement van mede-eigendom van het complex.

De onderhavige basisakte vormt één geheel met haar bijvoegsels. Zij dient tot de bepaling der rechten en verplichtingen van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die later op het pand "Gebouw B" of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook; zij bindt hen, evenals zij hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, te welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt.

Zelfderwijze zullen de tegenwoordige en toekomstige eigenaars, hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, te welken titel ook, verbonden zijn door de bepalingen van voorberoepen reglement van mede-eigendom van het complex.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsaanwijzing, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden volledig kennis hebben zo van onderhavige basisakte en haar bijvoegsels, als van het reglement van mede-eigendom van het complex, en zelfs van de wijzigingen, die er later op regelmatige wijze zouden zijn aangebracht, en dat zij van rechtswege door het enkel feit van eigenaars geworden te zijn, ofwel bewoners of gebruikers van enig deel van het "Gebouw B" in de plaats worden gesteld, met alle rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten of er zullen uit voortspuiten.

In voormelde akten houdende overdracht of verklaring van eigendom, genotsrecht of andere, zal er woonstkeuze gedaan worden, met van rechtswege toekenning van rechtsmacht, in het gebouw, dit bij gebrek aan betekening van een andere woonstverkiezing in de Gentse agglomeratie.

Ingeval van tegenstrijdige termen in de tegenwoordige basisakte en het reglement van mede-eigendom voorkomen, zullen de bepalingen van de tegenwoordige basisakte als bindend beschouwd worden.

BASISAKTE

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE "PANDEN"

De verschijner verklaart de verdeling het op te richten 'gebouw B' te doen in burelen, appartementen en kelders.

Deze wilsverklaring geacteerd in deze akte, brengt vanaf dit oogenblik tot stand de burelen, de appartementen en de kelders die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk van deze privatieve eigendommen omvat:

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal aandelen:
 - in de gezamenlijke gemeenschappelijke grond,
 - in de gemeenschappelijke gedeelten van het pand waarvan zij deel uitmaken, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een bureel, van een appartement of van een kelder omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaatief gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke grond en in de gemene delen van het pand, die daar bijkomstig bijbehoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een bureel, een appartement of een kelder bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten (grond en pand) die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze burelen, appartementen en kelders verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene eigendommen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen (grond en pand) worden verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten; zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

BESCHRIJVING VAN HET PAND "GEBOUW B"

De ontleding der hieraangehechte plannen geeft volgende beschrijving:

Het gebouw bestaat uit vier residenties:

1) de residentie "**Queen Elisabeth**" omvat twee appartementen per verdieping aangeduid met de letters A en B; in totaal dertig appartementen boven het gelijkvloers.

2) de residentie "**Queen Mary**" omvat twee appartementen per verdieping aangeduid met de letters C en D; de technische bouwlaag omvat één appartement aangeduid met de letters TB/C; in totaal eenendertig appartementen boven het gelijkvloers.

3) de residentie "**New Amsterdam**" omvat twee appartementen per verdieping aangeduid met de letters E en F; de technische bouwlaag omvat twee appartementen aangeduid met de letters TB/E en TB/F; in totaal tweeëndertig appartementen boven het gelijkvloers-

4) De residentie "**Brittanic**" omvat twee appartementen per verdieping aangeduid met de letters G en H; in totaal dertig appartementen boven het gelijkvloers.

De inkom 1 bedient twee residenties:
"Queen Elisabeth" en "Queen Mary"

De inkom 2 bedient eveneens twee residenties:
"New Amsterdam" en Brittanic"

De letters worden aangegeven beginnende met de letter A uiterst rechts met het gezicht naar het gebouw en de rug naar de supermarkt.

Wat betreft de technische bouwlaag op dezelfde wijze: beginnende met de letters TB/C om te vervolgen met de letters TB/E en TB/F.

A. KELDERINGEN:

1/ Privatieve delen:

Eenentachtig kelders genummerd van K/1 tot en met K/81.

De kelders respectievelijk genummerd K1-K2-K3-K79-K80-K81 enerzijds en K67-K68-K69-K70-K71-K72-K73 en K74 anderzijds zijn beide omgevormd tot twee grote kelderruimten, elk voorzien van een keldertrap met toegang naar de bureelruimte van het gelijkvloers.

Kelder K/7 wordt gemeenschappelijk.

De cijfers hebben geen verband met de onderverdeling van de appartementen.

2/ Gemeenschappelijke delen:

1) Vier trapplaatsen met trap aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4 met toegang tot de overloop van iedere verdieping.

Acht liftschachten met liftkooi, aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 met toegang tot de overloop op iedere verdieping met uitzondering van de technische bouwlaag.

De trapplaats aangeduid met het cijfer 1 en de twee liften aangeduid met de cijfers 1 en 2 zijn uitsluitend bestemd en eigendom van de residentie "Queen Elisabeth".

De trapplaats aangeduid met het cijfer 2 en de twee liften aangeduid met de cijfers 3 en 4 zijn uitsluitend bestemd en eigendom van de residentie "Queen Mary".

De trapplaats aangeduid met het cijfer 3 en de twee liften aangeduid met de cijfers 5 en 6 zijn uitsluitend bestemd en eigendom van de residentie "New Amsterdam".

De trapplaats aangeduid met het cijfer 4 en de twee liften aangeduid met de cijfers 7 en 8 zijn uitsluitend bestemd en eigendom van de residentie "Brittanic".

2) de twee vuilnissilo's met twee bijkomende ruimten voor vuilnisbakken zijn elk afzonderlijk gemeenschappelijk aan de residenties waar zij zijn gelegen.

3) vier leidingruimten, aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4, palend aan de liftschachten en trapplaats zijn elk afzonderlijk gemeenschappelijk aan de residentie waar zij zijn gelegen.

4) Twee leidingkokers elk aan een zijgevel palend en vertrekkend aan het plafond.

5) een lokaal voor noodgroep, één tellerlokaal, twee ruimten voor fietsen en kinderwagens, één ruimte dienend als rouwkapel én een stookplaats met twee rookschouwen en kelder nummer K78.

De lokalen onder nummer 5 vermeld behoren tot de vier residenties. Nochtans zal het lokaal voor noodgroep eveneens gebruikt worden voor de vier residenties van Blok C mits de eigenaars ervan zich schikken naar de bepalingen van voormelde basisakte van Blok C.

6) zes aera's beginnend aan het plafond.

7) één verluchtingsschouw voor de stookplaats.

8) de doorgangen naar de individuele kelders en gemeenschappelijke ruimten, lokalen en ondergrondse garages.

De nodige leidingen doorheen sommige privatieve delen. Nochtans zullen deze doorgangen wat hun gebruik als privaatief kunnen beschouwd worden in het uitsluitend belang van de eigenaar van alle erop uitgevende privatieve kelders.

In de vier trapzalen is er onder de trap een bergruimte voor de kuisvrouw voorzien.

B. GELIJKVLOERS

1/ Privatieve delen:

a) een grote bureelruimte met een in- en uitgang zowel in de inkom 1 als 2. Dit bureel kan naar keuze worden ingedeeld.

b) een toiletgroep palend aan de zijgevel kant Jubileumlaan en omvattend een dames- en heren lavatory met elk twee toiletten. Hiertegen aanpalend een trap naar de kelderruimte.

c) een toiletgroep palend tegen de zijgevel kant Martelaarslaan en omvattend een dameslavatory met een toilet en een herenlavatory met twee toiletten. Hiertegen aanpalend een trap naar de kelderruimte.

N.B. Volgens eventuele wens van verschijnster mogen de toiletgroepen gewijzigd worden.

2/ Gemeenschappelijke delen:

1) Een inkom aangeduid met het cijfer 1 behorend tot de residenties "Queen Elisabeth" en "Queen Mary". Een inkom aangeduid met het cijfer 2 behorend tot de residenties "New Amsterdam" en "Brittanic".

Elke inkom aangeduid met de cijfers 1 en 2, heeft twee dubbele inkomdeuren en twee toegangstrappen naar de verschillende trapplaatsen.

Elke inkom aangeduid met de cijfers 1 en 2 heeft een dubbele ingangs- en een dubbele uitgang deur van de gelijkvloerse bureel ruimte.

2) vier trapplaatsen met trap, aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4 met toegang tot dé overloop op iedere verdieping, de kelderverdieping inbegrepen.

- acht liftschachten met liftkooi, aangeduid met de cijfers 1,2,3,4,5,6,7,8 met toegang tot de overloop op iedere verdieping met uitzondering van de technische bouwlaag, de trapplaatsen 1,2,3 en 4 met de liften zijn uitsluitend eigendom en bestemd voor de respectievelijke residenties v/aar zij zijn gelegen.

- zes aera's waarvan vier gelegen in de inkom, en twee aera's in het midden van de gelijkvloerse bureelruimte,

- vier leidingskokers palend aan liftschachten en aangeduid met de cijfers 1,2,3,4.

- twee leidingkokers elk in een van de twee toiletgroepen palend aan de zijgevels.

- een verluchtungskoker voor stookplaats gelegen in de leidingskoker nummer 3.

- twee schouwen voor centrale verwarming gelegen in leidingskoker nummer 3.

- vier vuilniskokers elk afzonderlijk gemeenschappelijk met residenties waar zij zijn gelegen.

C. VERDIEPINGEN:

De residenties "Queen Elisabeth", "Queen Mary", "New Amsterdam" en "Brittanic" omvatten elk vijftien verdiepingen genummerd van 1 tot en met 15, boven het gelijkvloers.

Op elk van deze verdiepingen bevinden zich acht appartementen, twee per residentie, aangeduid met de letters A, B, C, D, E, F, G en H gevolgd door de cijfers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 volgens de verdiepingen en de residenties waar zij zijn gelegen, in totaal honderdtwintig appartementen.

1/ Privatieve delen:

De appartementen A, B, C, D, E, F, G en H omvatten elk in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een living, een keuken, een berging, twee slaapkamers, een badkamer, een W.C. en twee terrassen.

2/ Gemeenschappelijke delen:

- vier trapplaatsen met trap, aangeduid met de cijfers 1, 2, 3 en 4.

- acht liftschachten met liften, aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 eveneens met toegang tot de overloop van iedere verdieping waar zij zijn gelegen met uitzondering van de technische bouwlaag,

- vier leidingkokers palend aan de liftschachten, en aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4.

- twee leidingkokers waarvan 1 in de reeks appartementen A en één in de reeks appartementen H.
- vier vuilniskokers in gemeenschap te gebruiken met de reeksen appartementen waar zij zijn gelegen.
- zes aera's afzonderlijk gemeenschappelijk met de reeksen appartementen waar zij zijn gelegen.
- een verluchtingskoker voor stookplaats, gelegen in de leidingskoker nummer 3.
- acht rookschouwen, één in elk der acht reeksen appartementen zich bevindend in de living.
- twee schouwen van de centrale verwarming.

D. TECHNISCHE BOUWLAAG:

De technische bouwlaag bevindt zich boven de vijftiende verdieping en omvat drie appartementen aangeduid met de letters TB/C, TB/E en TB/F.

Het appartement TB/C is gelegen in de residentie "Queen Mary"

De appartementen TB/E en TB/F zijn gelegen in de residentie "New Amsterdam".

1/ Privatieve delen:

a) Het appartement TB/C omvat in privatieve en uitsluitende eigendom:

- een hall, een W.C., een badkamer, twee slaapkamers, een living met berging, een keuken, een afzonderlijke bergkamer en een terras palend aan de zijde keuken-living en slaapkamer 1.

b) het appartement TB/E omvat in privatieve en uitsluitende eigendom:

- een hall, een W.C., een badkamer, twee slaapkamers, een living met berging, een keuken, een linnenkamer en een terras palend aan de zijde keuken-living-slaapkamer 1 en linnenkamer.

c) het appartement TB/F omvat in privatieve en uitsluitende eigendom:

- een hall, een W.C., een badkamer, twee slaapkamers, een living, een keuken, een bergkamer en een terras aan de zijde keuken-living-slaapkamer 1 en badkamer.

2/ Gemeenschappelijke delen:

- vier trappenplaatsen met de trap aangeduid met de cijfers 1, 2, 3 en 4 met toegang tot de overloop van iedere verdieping waar zij zijn gelegen.

- vier machinekamers, één per residentie
- twee branduitgangen respectievelijk in trappenplaats 1 en 4 en uitgevend op dak van vijftiende verdieping.
- twee noodgangen met branduitgang respectievelijk in trappenplaats 2 en 3 en uitgevend op het dak van de vijftiende verdieping kant Supermarkt.

- vier vuilniskokers in gemeenschap te gebruiken met de reeksen appartementen waar zij zijn gelegen,
- zes aera's afzonderlijk gemeenschappelijk met de reeksen appartementen waar zij zijn gelegen,
- een verluchtingskoker voor stookplaats gelegen in de leidingkoker nummer 3.
- acht rookschouwen waarvan drie uitsluitend gemeenschappelijk aan de appartementen waar zij zijn gelegen, zich bevindend in de living.
- twee schouwen van de centrale verwarming,
- twee schouwen van leidingen op het niet toegankelijk terras.
- een niet toegankelijk terras. -twee toiletten voor de kuisvrouwen.

E. DAK

Gemeenschappelijke delen boven het dak van de technische bouwlaag:

- acht rookschouwen, zijnde twee enkele en drie dubbele
- zes schouwen voor aera's (drie dubbele)
- een verluchtingsschouw voor stookplaats
- twee schouwen van de centrale verwarming
- vier verluchtingsschouwen van de vuilniskokers
- het dak van: a) de technische bouwlaag
b) de trapplaatsen
c) de machinekamers
- vier brandkoepels

VKG behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de appartementen eventueel te vervangen door bureelruimten en omgekeerd, dit op verzoek van de kopers.

VERDELING DER KWOTEITEN.

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van de samenstellende privatieve delen van het pand "Gebouw B" toegekend aan ieder privaat gedeelte is forfaitair vastgesteld als volgt (uitgedrukt in tienduizendsten):

	<u>Gebouw</u>	<u>Grond</u>
<u>A.KELDERS</u>		
- De kelders nummers 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 61, 62, 64, 65 elk één komma twintig/tienduizendsten in de gezamenlijke grond zij voor de vijfenveertig kelders:		
<u>vierenvijftig/tienduizendsten</u>		54
en elk drie/tienduizendsten, in de gemene delen		

van het gebouw zij voor de vijfenveertig kelders: <u>honderdvijfendertig/tienduizendsten</u>	135
- de kelders nummers 7, 8, 19, 25, 26, 27, 26, 29, 36, 37, 56, 57, 59, 60 elk één komma zestig/tienduizendsten in de gezamenlijke grond, zij voor de veertien kelders: <u>tweeëntwintig komma veertig/tienduizendsten</u>	22,40
en elk vier/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw zij voor de veertien kelders: <u>zesenvijftig/tienduizendsten</u>	56
- de kelders nummer 1,2,3,79,80,81 met elf komma zestig/tienduizendsten in de gezamenlijke grond: <u>elf komma zestig/tienduizendsten</u>	11,60
en negenentwintig/tienduizendsten: in de gemene delen van het gebouw, <u>negenentwintig/tienduizendsten</u>	29
- de kelders 31, 63 en 66 elk twee/ tienduizendsten in de gezamenlijke grond, zij voor de drie kelders: <u>zes/tienduizendsten</u>	6
en elk vijf/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, zij voor de drie kelders: <u>vijftien/tienduizendsten</u>	15
- de kelder 30 met twee komma veertig/tienduizendsten in de gezamenlijke grond, <u>twee komma veertig/tienduizendsten:</u>	2,40
en zes/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, <u>zes/tienduizendsten:</u>	6
- de kelders nummer 67, 68, 69, 70, 74, 72, 73, 74 met twaalf komma veertig/ tienduizendsten in de gezamenlijke grond, <u>twaalf komma veertig/ tienduizendsten:</u>	12,40
en éénendertig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, <u>éénendertig/tienduizendsten:</u>	31
- de kelders nummer 75, 76, 77 elk vier/tienduizendsten in de gezamenlijke grond zij voor de drie kelders: <u>twaalf/tienduizendsten:</u>	12
en elk tien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, zij voor drie kelders: <u>dertig/tienduizendsten:</u>	30

B. GELIJKVLOERS

- bureel met honderd drieënzestig / tienduizendsten in de gezamenlijke grond, <u>honderddrieënzestig/tienduizendsten:</u>	163
en vijfhonderd negentien/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, <u>vijfhonderdnegentien/tienduizendsten:</u>	519

C. VERDIEPINGEN:

- Vijftien verdiepingen met elk acht apparte- menten zij honderdtwintig appartementen, elk drieëntwintig / tienduizendsten in de gezamenlijke grond, zij voor de honderdtwintig appartementen: <u>tweeduizend zevenhonderdzestig/tienduizendsten</u>	2.760
en elk vierenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, zij voor de honderd twintig appartementen; <u>achtduizend achthonderdtachtig/tienduizendsten</u>	8.880

D. TECHNISCHE BOUWLAAG

- het appartement TB/C met tweeëndertig komma vijf/tienduizendsten in de gezamenlijke grond, <u>tweeëndertig komma vijf/tienduizendsten:</u>	32,5
en honderd en een/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, <u>honderd en een/tienduizendsten:</u>	101
- het appartement TB/E met eenendertig komma twee/tienduizendsten in de gezamenlijke grond, <u>eenendertig komma twee/tienduizendsten:</u>	31,2
en zevenennegentig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, <u>zevenennegentig/tienduizendsten:</u>	97
- het appartement TB/F met twee en dertig komma vijf/tienduizendsten in de gezamenlijke grond, <u>twee en dertig komma vijf/tienduizendsten:</u>	32,5
en honderd en een/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw,	101
Samen:	=====
aandelen in de gezamenlijke grond drieduizend honderd veertig, en	3.140
aandelen in de gemene delen tienduizend.	10.000

PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN – OMSCHRIJVING

[bepalingen overgebracht uit het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom]

Artikel 6:

De gemeenschappelijke delen van het pand omvatten namelijk:

De grond die zoals gezegd in de basisakte ook gemeen is aan de andere panden van het complex, de voetpaden en beplantingen, de afsluitingen met aanpalende panden en derden, het betonnen geraamte, van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons, de buitenzijde van de vensters, de balustraden, de leuning van balkons en Vensters, rolluiken en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve lokalen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze lokalen dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de lokalen voor vuilnis en kuisgerief, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiatoren en buizen in de privatieve lokalen bestemd tot het particulier gebruik ervan zijn privatieve delen), het dak en/of het terras boven op het gebouw met de trappen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en het gebruik.

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

Artikel 7:

Elke private eigendom zal omvatten: de samenstellende delen ervan (met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen) en namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de privatieve delen onderling afscheiden, de binnenzijde van de vensters met hun luiken of rolluiken en leuning, voor zover als deze elementen zich bevinden aan de binnenzijde van het privaat deel; de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of ingebruiknemers dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas elektriciteit, telefoon, enzovoort).

BIJZONDERE BEDINGEN

Gemene muren - onteigening

V.K.G. behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van eventuele aankoop door de aanpalende eigenaars, van de gemeenheid der muren en/of afsluitingen die de naburige eigendommen scheiden van het pand, waarvan sprake in deze basisakte, tot haar eigen voordeel te innen. Deze prijs zal rechtstreeks door haar ontvangen worden, tegen haar eenvoudige kwijting en zonder tussenkomst van de eigenaars en mede-eigenaars van het onroerend goed.

Indien evenwel gezegde eigenaars en mede-eigenaars, hun opvolgers, rechthebbenden of rechtverkrijgenden, hun bemiddeling moesten verlenen ten voordele van V.K.G. om haar toe te laten kwestieuze prijs te innen, dan verbinden zij zich dit te doen te kostelozen titel en op eerste aan vraag.

V.K.G. zal in ieder geval de gemeenheid, waarvan sprake mogen benutten voor haar zelf of voor derden van haar keuze, en tot alle doeleinden, die zij nuttig zal oordelen, namelijk voor alle eventuele bouwwerken en zonder uit dien hoofde om het even wat verschuldigd te zijn aan de eigenaars of mede-eigenaars van het goed.

De rechten welke V.K.G. zich hierbij voorbehoudt, brengen voor haar geen enkele verplichting mede van bescherming of onderhoud, noch van verantwoordelijkheid der muren en/of afsluitingen, welke integendeel tot volledig risico, gevaar en last blijven van de respectievelijke mede-eigenaars van het onroerend goed.

Derhalve verleent ieder koper van een deel in het complex, alhier onherroepelijk volmacht of zal geacht worden volmacht te hebben verleend aan V.K.G.:

1. om alle overeenkomsten van afstand van gemene muren af te sluiten, aan de prijs en voorwaarden, die de machthebber zal geradig oordelen, de prijs te ontvangen en er kwijting van te verlenen;

2. om in der minne alle eventuele afstanden te doen wegens onteigening van stroken grond, voor openbaar nut, om ingelijfd te worden in de openbare weg, mits de prijzen, lasten en voorwaarden die de gevolmachtigde geradig zal oordelen, alle prijzen en vergoedingen te ontvangen en er kwijting van te verlenen, de heer hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden het ook weze.

Bedoelde afstandsprijzen blijven uitdrukkelijk voorbehouden aan V.K.G. die ze zal behouden of bestemmen naar goeddunken.

Modernisering - Publiciteit.

De burelen zullen altijd mogen overgaan, maar dan op hun kosten, tot de modernisering van de voorgevel op het gelijkvloers en van hun privatieve delen, dit zonder tussenkomst van de andere mede-eigenaars van het gebouw.

De burelen zullen, in tegenstrijd met hetgeen in het aan deze gehechte reglement van mede-eigendom wordt bepaald, wel publiciteit mogen voeren op hun respectieve gevelruimte en ramen en er desgevallend licht of andere reclames aanbrengen, dit dan evenwel zonder dat dit mag

schaden aan de rust van de andere bewoners of gebruikers van het complex; aan- en uitknippende lichtreclames bijvoorbeeld, zijn aldus verboden.

Huisbewaarder.

Er is geen huisbewaarder voorzien voor het gebouw voorwerp van deze basisakte.

BIJZONDERE VOORWAARDEN OPGELEGD AAN DE EIGENAARS EN/OF HUURDERS

Er zullen geen plakaten mogen worden aangebracht in de publieke hall's (beneden noch boven) dewelke melding zouden maken van naam en beroep van de eigenaar of inwoner behoudens toelating van de algemene vergadering van eigenaars bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Alleen is toegelaten een standaard aanduiding in de naamhouders daar toe speciaal aangebracht naast de parlofoons.

Uitzonderlijk zullen de eigenaars, huurders en gebruikers van burelen of appartementen welke voor beroepsdoeleinden worden gebruikt, het recht hebben in de publieke hall's en op de buitenkant van de privatieve deuren plakaten te laten aanbrengen met een maximum grootte van tweeduizend vierkante centimeter, zonder nochtans de harmonie van deze inkomhall te schenden. [ingevoegd bij wijzigende akte d.d. 31.08.1976]

Indien deze overeenkomst moest worden overtreden, verplicht de eigenaar of inwoner-overtreder zich vrijwillig en dit bij de eerste aanvraag vanwege de syndic een boete te betalen welke de mede-eigenaars in vergadering verenigd en geldig met eenenvijftig ten honderd der vertegenwoordigde aandelen zouden stemmen. Deze boete is niet te beschouwen als enig noch beperkend doch kan zo dikwijls heropgelegd worden als er overtredingen zouden zijn. De boeten kunnen en mogen zelfs in stijgende grootten worden vastgelegd.

VOORBEHOUD

V.K.G. behoudt zich het recht voor, zonder verdere tussenkomst van de andere eigenaars van privatieve gedeelten, de hierboven voorziene types van appartementen te wijzigen naar haar goeddunken en dusdanig de privatieve gedeelten van een of meer appartementen te herverdelen ingevolge deze wijzigingen en dit dan met herverdeling van de tienduizendsten eruit voortspruitende voor zoveel er dan echter geen wijzigingen aangebracht worden aan de reeds verkochte appartementen en voor zover het aantal appartementen per type verdieping steeds beperkt blijft tot maximum acht.

Er wordt er hier aan herinnerd dat het reglement van mede-eigendom van het complex nog volgende bepaling, inhoudt:

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 vóór ieder detailhandelaar een verkoopoppervlakte te exploiteren die de tweehonderd vierkante meter per winkel overtreft.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I – ALGEMENE UITEENZETTING

=====

Artikel 1-2-3: vervallen

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Rechtspersoonlijkheid – Naam – Doel - Hoedanigheid.

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

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van het Gebouw B – de residenties Queen Elisabeth, Queen Mary, New Amsterdam en Britannic**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

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

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

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

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

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

Ontbinding en vereffening van de vereniging.

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

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

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

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

§ 2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat:

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

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

§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 5.

Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

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

HOOFDSTUK II – WONINGSTATUUT

=====

SECTIE I - Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4

Het pand omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van het pand zijn aldus samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte zo in de gemene delen van het pand als in de gezamenlijke grond, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaat gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder

dat het uit onverdeelldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden, onder welke vorm ook, van het privaatief gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaatief gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der beide onverdeeldheden.

Artikel 5

De gemeenschappelijke delen van het pand en de gezamenlijke gemeenschappelijke grond zijn, zoals gezegd wordt in de basisakte waaraan dit reglement is gehecht, verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, behorende tot de samenstellende delen in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privaatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privaatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Zij kunnen enkel gewijzigd worden door beslissing van de algemene vergadering, met unanimiteit van alle mede-eigenaars.

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

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

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen om 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;

Artikel 6

[verplaatst naar het deel "basisakte]

Artikel 7

[verplaatst naar het deel "basisakte]

Artikel 8

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen, kelder inbegrepen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan iedere eigenaar van appartementen verboden deze in verscheidene privatieve delen onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of drie privatieve delen van eenzelfde verdieping of van opvolgende verdiepingen in één enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens de oorspronkelijke schikking.

Artikel 9

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met de meerderheid van de drie/vierden der uitgebrachte stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw, zo lang hij in leven zal zijn.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Artikel 10

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private delen, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der uitgebrachte stemmen en met akkoord van de bouwkundige-auteur der plans, zo lang hij in leven zal zijn.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdouren van de privatieve delen, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van de straat af en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11

De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen indien daartoe machtiging wordt verleend door de algemene vergadering met drie/vierde meerderheid der uitgebrachte stemmen ~~de helft der stemmen plus een~~; zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De eigenaars zullen private draadloze posten, telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de privatieve delen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

Artikel 12

De kelders zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke kelders.

SECTIE II - ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 13

De algemene vergadering der mede-eigenaars ~~van elk der panden~~ is de opperste meesteres van het beheer van het pand voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Er is slechts één algemene vergadering voor de gehele mede-eigendom.

Artikel 14

Er wordt door de algemene vergadering een raad van ~~beheer~~ mede-eigendom voor het pand aangesteld zoals verder in dit reglement bepaald. Ook wordt er jaarlijks een commissaris van de rekeningen aangesteld door de algemene vergadering. De raad van mede-eigendom en de commissaris der rekeningen vormen de controle organen van de mede-eigendom.

Artikel 15

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen onder de mede-eigenaars en waarvan de taak en bevoegdheid verder in dit reglement worden bepaald.

Artikel 16

De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld wanneer zij voldoet aan het artikel zesentwintig.

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

Artikel 17

De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden elk jaar, telkens in de eerste vijftien dagen van de maand maart, op de dag, het uur en de plaats door de syndicus ~~of degene, die er de functies van waarneemt~~, aangeduid.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van ~~de voorzitter van de vergadering of door~~ de syndicus, zo dikwijls als het nodig is.

~~Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de syndicus, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats vast.~~

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste ~~vijfentwintig~~ ten honderdste van de tienduizendsten van het onroerend goed 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.

~~Ingeval de voorzitter van de vergadering of~~ de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dertig dagen, te rekenen vanaf de dag dat hij hiertoe verzocht werd, zal de vergadering degelijk samengeroepen worden door één der mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend.

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.

Artikel 18

De uitnodigingen geschieden (behalve in spoedeisende gevallen) bij aangetekende brief (tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen) ~~tenminste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen~~ vijftien dagen bij voorbaat; ~~de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.~~

~~De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.~~

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 20 van huidig reglement.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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.

Artikel 19

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt.

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

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

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachten wisselingen mag er geen enkele, beraadslaging gehouden worden niet bindende kracht.

Artikel 20

De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, welk aantal tienduizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

~~Evenwel, indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de syndicus ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.~~

~~Met uitzondering van de syndicus mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is, hetzij in volle eigendom, hetzij in naakte eigendom, hetzij in vruchtgebruik. Een gehuwd mede-eigenaar mag zich steeds laten vertegenwoordigen door zijn echtgenoot, zelfs als deze laatste geen mede-eigenaar is.~~

~~Een huurder kan in geen geval als vertegenwoordiger worden aangeduid tenzij hij zelf mede-eigenaar is. Geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten.~~

~~De vertegenwoordiger zal drager moeten zijn van een volmacht. Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.~~

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

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

~~In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het~~

~~onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarige, als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker of aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadgelegende stem, doch zij zullen één onder hen moeten kiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap van de onverdeelde-heid in kwestie.~~

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

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

De lastgeving, welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel 21

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt de vergadering haar voorzitter (die een mede-eigenaar moet zijn) en twee bijzitters aan; zij kunnen herkozen worden.

Artikel 22

Het bureau van de algemene vergadering is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en een secretaris, bij ontstentenis, uit de voorzitter en de secretaris, bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal tienduizendsten.

In geval van afwezigheid van de voorzitter wordt dit ambt waargenomen door één der bijzitters.

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt eventueel een secretaris aan. Behoudens andersluidende beslissing, treedt de syndicus op als secretaris.

Artikel 23

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

Artikel 24

~~De beslissingen worden in verhouding van het aantal stemmen der stemgerechtigden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere~~

~~meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.~~

§ 1. 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.

§ 2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimité van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of, vertegenwoordigd, op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettende tegen het voorstel.

~~De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen, eisen slechts de meerderheid der stemmen.~~

~~Gedurende het bouwen van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke delen in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.~~

§ 3. De algemene vergadering beslist evenwel:

1° bij meerderheid van **drie/vierden** van de uitgebrachte stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de verplichte oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier/vijfden** van de uitgebrachte 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, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;

g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de eventuele oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° met **eenparigheid** van stemmen **van alle mede-eigenaars**:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

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

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

b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 25

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij tienduizendsten bezitten.

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 26

~~Om geldig te kunnen beraadslagen, moeten op de vergadering ten minste de helft van de tienduizendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.~~

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 de vergadering aan deze voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden wezen en het aantal tienduizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.~~

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

Artikel 27

De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de ~~beheerder~~ syndicus zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten mededelen.

~~De voorzitter en de twee bijzitters hebben~~ commissaris van de rekeningen heeft volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien; ~~zij zullen~~ hij zal aan de vergadering een verslag van ~~hun~~ zijn opdracht moeten uitbrengen én ~~hun~~ zijn voorstellen doen.

De mede-eigenaars zullen aan de ~~leden van het bureau~~ commissaris van de rekeningen en aan de syndicus de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 28

~~De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars die zulks vragen.~~

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

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

Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het pand.

SECTIE II / BIS - SYNDICUS

[bepalingen overgeheveld uit het oorspronkelijk huishoudelijk reglement]

Artikel 69

De syndicus van het pand "Gebouw B" zal gekozen worden door de algemene vergadering van het pand die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars van het pand, hetzij buiten hen; ~~naargelang de syndicus een mede-eigenaar is en al of niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om hem bij het houden van de geschriften en in zijn algemeen toezichtsfunctie bij te staan; de vergoedingen van de syndicus en van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.~~

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 mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

~~Deze secretarissen zullen bijvoorbeeld als bijzondere bevoegdheden hebben hetzij twee of zelfs een residentie of herstel of geschriften bijhouden enzovoort.~~

Publicatie

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.

Ontslag -- voorlopig syndicus

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

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

Artikel 70

De syndicus moet zorgen voor het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals diegene die zullen bevolen worden ~~door de raad van beheer~~ en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

De syndicus duidt eventueel in vereiste gevallen een bouwkundige aan.

De syndicus zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Het algemeen toezicht over en onderhoud van het gebouw omvat onder meer:

Centrale verwarming:

Onderhoudscontract te sluiten door syndicus waarbij regelmatig volgende punten worden nagezien:

- rendementsberekening;
- schoorsteentemperatuur;
- stook- plaatstemperatuur;
- reële temperatuur;
- roetgetal;
- % CO₂;
- onderdruk mm;
- % verlies aan de schoorsteen;
- rendement

Te controleren stukken:

Aquastaat; relais; cel; bimetaal; motor; transformateur hoogspanning; hoogspanningskabels; elektroden; onderbreker; smeltveiligheid; filters; aansluitingen; pomp; koppeling; ventilator; brandermond; trekregelaar; verstuiverslijn; verstuiver; aanhaker; ventilatie; zuiverheid van de ketel; vuurvaste stenen; Circulator: jaarlijks nazicht op klop geluiden en roulementen;

Vannes: jaarlijks bourrages bijspannen en om de drie jaar deze vervangen;

Expantievat: wekelijks nazicht waterstand;

Hoogtemeter: jaarlijks controleren op afwijkingen en eventueel bijregelen;

Automatische vannes; jaarlijks nazicht;

Inhoudsmeter der brandstoftank: jaarlijks nazicht.

Sanitaire installatie:

vannes: zie hierboven;

Circulator: zie hierboven;

Waternverzachter (indien er een geplaatst wordt): kontrakt af te sluiten voor onderhoud;

Brandhaspels: zie vannes;

Riolering:

Toezichtputjes: deze maandelijks reinigen;

Beerput: minstens jaarlijks reinigen;

Dakgoten + daken: jaarlijks bladeren verwijderen, mosvorming uitroeien (oprijven grint), nazicht en opvoegen slabben.

Aflopen: (W.C.'s inbegrepen) te nemen voorzorgsmaatregelen:

- geen stolbare vetten (frietvet, sausen enz.,) in aflopen gieten, alsook geen vaste voorwerpen zoals handdoeken, dweilen, hygiënische verbanden enz..

Vuilniskoker: te nemen voorzorgsmaatregelen: geen flessen, kartonnen dozen, kranten, kerstbomen, regenschermen, kapstokken, versleten schoenen of pantoffels, soep, enz., in de koker storten, maar deze verpakt in de vuilniskoker deponeren.

Lift:

Onderhoudscontract af te sluiten.

Bovenstaande opsomming wordt enkel gegeven ten titel van inlichting en is niet beperkend.

De syndicus benoemt en ontslaat na beslissing van de algemene vergadering ~~in overleg met de raad van beheer~~, de kuisvrouw, stelt haar vergoeding vast en bepaalt haar taak.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom en de vergadering; deze laatste zal beslissen over de maatregelen welke genomen moeten worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

De syndicus is aldus 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.

~~Indien de syndicus afwezig is of ingebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie aan de oudste toe.~~

Ongeacht voormelde of eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of

meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° 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;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen 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 én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° 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;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° 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;

10° 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;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist wordt door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° 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;

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

17° 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.

18° 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;

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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

Artikel 71

De syndicus treedt op als mandataris van de mede-eigenaars van het pand "Gebouw B" in de betrekkingen met de andere eigenaars van het complex, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom voor het onroerend complex.

Artikel 72

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan iedere eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Artikel 73

Aan de syndicus zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Artikel 74

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

~~Indien de mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de syndicus te storten, zal deze laatste met de toelating van de raad van beheer de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de mede-eigenaar in gebreke, die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van vijfhonderd frank per inbreuk, waarvan het bedrag bij tijd en wjl zal bepaald worden door de algemene vergadering, oplopen en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.~~

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de syndicus in naam van alle de vereniging van mede-eigenaars; de syndicus heeft daartoe een contractuele onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is. ~~Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.~~

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap, tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn tienduizendsten, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer; en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De syndicus heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvanger, sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de syndicus gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen, die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij gerechterlijk vervolgd kunnen worden.

Artikel 75

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE II / BIS - RAAD VAN BEHEER CONTROLE ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM.

[bepaling overgeheveld uit het oorspronkelijk huishoudelijk reglement]

Artikel 68: De raad van mede-eigendom

De raad van ~~beheer~~ mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en uit de twee bijzitters van de algemene vergadering. Alle leden van de raad van mede-eigendom dienen mede-eigenaars te zijn. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De syndicus van het gebouw zal kunnen uitgenodigd worden om de vergaderingen van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom bij te wonen met raadgevende stem.

De raad van ~~beheer~~ mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden toegekend aan de commissaris van de rekeningen.; ~~hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken.~~ 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.

De raad van ~~beheer~~ mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op de aankoop van brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorgestelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de hoedanigheid en de hoeveelheid der geleverde brandstoffen.

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

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

De raad van ~~beheer~~ mede-eigendom zal deugdelijk beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

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

Artikel 68/bis: de commissaris van de rekeningen:

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

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

SECTIE III – VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 29

Er bestaan particuliere meters of aftellers voor water (koud en warm), gas en elektriciteit voor elk privaat deel, buiten de hoofdmeter van het gebouw voor water.

Het individueel verbruik van deze meters of aftellers valt ten laste van elke gebruiker, de last van het verbruik aan warm water wordt verdeeld volgens de aanduiding van deze aftellers.

Voor de gemeenschappelijke delen wordt het verbruik als volgt vastgelegd:

- Water: een meter voor het ganse gebouw B geplaatst door de waterbedelende maatschappij.

- Elektriciteit: een meter voor het ganse gebouw B geplaatst door de elektriciteitsmaatschappij.

Het verbruik van deze meters valt ten laste van de eigenaars der appartementen die er van genieten volgens hun aandeel in de gemene delen (de burelen van het gelijkvloers komen aldus niet tussen in dit verbruik).

Het abonnement van de hoofdmeters zal een gemeenschappelijke last uitmaken, voor al degenen die ervan genieten.

De kelders zijn verbonden met de particuliere meters van het privaat deel waartoe zij behoren.

Artikel 30

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in de basisakte.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve:

- deze hierboven voorzien in artikel 29
- deze hierna voorzien in artikel 31
- deze die veroorzaakt worden door of betrekking hebben op delen die slechts gemeenschappelijk zijn ofwel aan twee residenties samen (bijvoorbeeld inkomhall) of aan twee appartementen van een residentie (bijvoorbeeld de trapzaal) ofwel nog aan een type van appartementen (bijvoorbeeld schouwen) zoals deze uitzonderingen voortvloeien uit de beschrijving van het gebouw in de basisakte.

- deze die ontegensprekelijk vreemd zijn aan zekere private delen als bijvoorbeeld de inkomhalls die niet gebruikt worden door de

privatieve delen van het gelijkvloers omdat zij een afzonderlijke particuliere ingang zouden hebben.

Deze uitgaven worden gedragen door de privatieve delen die het gebruik van deze bijzondere gemene delen hebben.

Daarenboven zullen de burelen op het gelijkvloers niet tussenkomen in de uitgaven (onderhoud, herstelling, vervanging, verzekering) van de liften. Zij mogen deze ook niet gebruiken.

Artikel 31

De kosten van onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De centrale verwarming zal werken in de periode bepaald door de algemene vergadering.

Wat aangaat het verbruik van brandstoffen (het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met mazout en elke radiator is voorzien van een calorimeter) wordt het aandeel van elke mede-eigenaar als volgt bepaald:

- zeventig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- dertig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot de aanduidingen van de calorimeters.

Een gespecialiseerde firma zal kunnen belast worden met het opnemen van deze meters en met de verdeling der totale kosten van de verbruikte mazout.

De algemene vergadering kan op elk ogenblik, bij meerderheid der ~~drie/vierden~~ vier/vijfde der uitgebrachte stemmen beslissen tot het plaatsen of wegnemen van de speciale tellers voor alle algemene diensten en eveneens tot elke wijze van verdeling, afgezien van deze hierboven van de uitgaven die deze diensten betreffen.

Artikel 32

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- de vergoeding van de syndicus (en eventueel van de andere personen die met hem het beheer van het gebouw zouden waarnemen of van een deel ervan).

- het loon van de kuisvrouwen met de eraan verbonden lasten en de benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het pand.

- de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering (eventueel is dit slechts een bijzondere gemene last voor een categorie privatieve delen).

- de verzekeringspremies door de syndicus betaald in het gemeenschappelijk belang.

- de kosten van aanleg en onderhoud van de groenstroken, dit is de zone in groen gekleurd rondom het gebouw op het inplantingsplan gehecht aan de basisakte van het gebouw "C" in het complex, tot aan de Jubileumlaan.

- in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemene delen.

Artikel 33

In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen door zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 34

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden, zullen deze toekomen aan de mede-eigenaars overeenkomstig het principe van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

SECTIE III/bis – EIGENDOMSOVERDRACHT

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de

kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

SECTIE IV - HERSTELLINGEN-BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Artikel 35

De herstellingen en werken worden verdeeld in ~~drie~~ twee categorieën: enerzijds dringende herstellingen, en anderzijds de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en niet noodzakelijke herstellingen en werken.

DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Artikel 36

Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Artikel 37

Tot deze herstellingen wordt besloten door de ~~leden van de raad van beheer~~ algemene vergadering.

~~De raad van beheer zal rechter zijn om te oordelen wat een onontbeerlijke maar niet dringende herstelling is en of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.~~

NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Artikel 38

Deze werken en herstellingen zullen moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering ~~gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde der tienduizendsten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering. Bedoeld is één/vierde van die tienduizendsten ten laste van dewelke het betrokken werk of de betrokken herstelling zou vallen overeenkomstig hetgeen hierboven is gezegd.~~

~~Tot deze werken zal slechts kunnen besloten worden met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.~~

Artikel 39

De mede-eigenaars zullen door hun private lokalen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaatsen te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN.

Artikel 40

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

Artikel 41

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen de verantwoordelijke derde persoon of mede-eigenaar.

SECTIE V – VERZEKERING EN HEROPBOUW VAN HET ONROEREND GOED

Artikel 42

Het complex is in zijn geheel van bij het begin der constructie verzekerd tegen brand, bliksem, ontploffingen van welkdanige aard, het gebeurlijk verhaal van derden en onbruikbaarheid van onroerende goederen, stormschade, breuk van spiegel- en vensterglas, waterschade en burgerlijke aansprakelijkheid gebouw voor een tijdperk van tien jaar.

Sommige waarborgen treden slechts in voege na afwerking van de constructie vanaf de dag waarop de eerste algemene vergadering der

eigenaars wordt samengeroepen, zal kwestieuze polis in haar geheel verplichtend overgenomen worden door de syndicus van het gebouw, handelend in naam van ~~alle~~ de vereniging van eigenaars, en zijn de premies en kosten door hen te betalen.

Artikel 43

Deze premies en kosten zal hij terugvorderen bij de verschillende eigenaars, naar rato van het aantal tienduizendsten hetwelk zij bezitten in het complex. De makelaar en/of agent/of firma op de polis vermeld wordt, moet als dusdandig fungeren tot op de vervaldag van de polis; derhalve wordt elke tussenkomst van/of overdracht aan derden van rechtswege uitgesloten.

Artikel 44

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hen zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus deze rechtens en zonder aanmaning in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 45

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 46

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47

In geval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze in een bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hen ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden waar het voorzien is.

Artikel 48

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding, door hem ontvangen, bij voorrang aanwenden om de geteisterde plaats terug in goede staat te brengen, indien de vergadering hiertoe beslist. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatste en tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, ~~tenzij~~ indien de algemene vergadering der mede-eigenaars ~~er anders over~~ hiertoe beslist, met unanimité van alle mede-eigenaars ~~een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der aandelen in de gemeenschappelijke delen.~~

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de wederopbouw, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, terwijl de wettelijke intresten in handelszaken rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

~~Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten, indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten af te staan in het onroerend goed, terwijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.~~

~~De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gereede deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.~~

~~Van de prijs zal één/derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten in handelszaken, terzelfder tijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.~~

~~Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke tienduizendsten.~~

Voormelde geldt onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval.

Artikel 49

a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hen toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering vooreen onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover kunnen beschikken.

VERZEKERING TEGEN ONGEVALLLEN.

Artikel 50

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw, of een derde vreemd aan het gebouw, door het gebruiken der liften.

Het bedrag voor hetwelk deze verzekering genomen wordt zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen betaald worden door de syndicus aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met hun respectievelijk tienduizendsten.

Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de kuisvrouw zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus.

SECTIE VI – RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

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

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

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

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

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

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

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 51

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 52

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich ernaar te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I – ONDERHOUD

Artikel 53

De buitenschilderwerken, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een tijdsbestek, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen te gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Artikel 54

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de syndicus bewijzen.

SEKTIE II - UITZICHT

Artikel 55

De mede-eigenaars of de ingebruiknemers van de appartementen zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkistjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

SEKTIE III - INWENDIGE ORDE

Artikel 56

De mede-eigenaars zullen slechts in hun privé-kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer ze gebruikt worden, zullen slechts morgens voor tien uur mogen naar boven gedragen worden.

Artikel 57

De gemeenschappelijke delen, nl. de ingangshallen, de trappen en overlopen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dienvolgens zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

Eventueel kunnen de doorgangen tussen de kelders, zoals in de basisakte is gezegd, wat het gebruik betreft, als privaat beschouwd worden.

Artikel 58

Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, poetsen van schoenen, enz.

Artikel 59

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren. Ook gebruik van butaangas of welkdanig gas in flessen is verboden.

Artikel 60

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of ingebruiknemers van de appartementen, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden,

ten titel van gedoogzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen kunnen bevelen, dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke ~~honderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen~~ bij tijd en wijl door de algemene vergadering zal worden bepaald, en dit te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen, met een gewone meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door een maatschappij der dierenbescherming.

SECTIE IV - RUST - ZEDELIIKHEID.

Artikel 61

De mede-eigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen geen abnormaal gerucht maken; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten en televisie is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische en televisie ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doet werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de algemene verwarming en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 62

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers afgesloten, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op

straffen van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Artikel 63

De kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw; zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun kelders ruilen en ze tussen hen vervreemden.

Artikel 64

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE V - BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 65

Met uitzondering van het gelijkvloers, mag er in het gebouw geen handel gedreven worden; in de appartementen mag een vrij beroep of andere bedrijvigheid worden uitgeoefend. De geneesheren worden er evenwel slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen wanneer zij geen specialisten zijn van besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

Artikel 66

Op het gebouw (met uitzondering van het gelijkvloers) en in de kelders is het verboden behoudens toelating van de algemene vergadering publiciteit te voeren, geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal wel toegelaten zijn naast de bel bij de particuliere deur van elk appartement in de daartoe voorziene naamhouder naam en titel van de bewoner te vermelden; naamhouder en aanduidingen zullen van een eenvormig model zijn te bepalen door de algemene vergadering.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn: naam en beroep van de titularis en de verdieping waar zich het appartement bevindt, dat hij bewoont; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de algemene vergadering.

Artikel 67

In het gebouw zal geen enkele opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde waren mogen ingericht worden. De bewoners

zullen er over moeten waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

[artikelen 68 t.e.m. 76 overgeheveld naar reglement van mede-eigendom, als SECTIE II/BIS – SECTIE II/TER]

SECTIE VII - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 76

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake is in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot ieders aantal tienduizendsten.

Deze lasten zijn onder andere deze voorzien in hoofdstuk II van het "Reglement van mede-eigendom voor het onroerend complex".

ALGEMENE GEBODS- EN VERBODSBEPALINGEN

Onverminderd het voorgaande, wordt de bijzondere aandacht van de eigenaars en huurders gevestigd op volgende bijkomende punten:

1. Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen SCHRIFTELIJK te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

2. De gemeenschappelijke ruimten, zoals de leidingkokers op de overlopen, mogen niet gebruikt worden voor private doeleinden als bergplaats of stapelplaats.

Ze moeten steeds vrij blijven.

3. Het is niet toegelaten elektriciteit of water van de gemeenschap te gebruiken voor private doeleinden.

4. Inkomhalls, gangen, overlopen, groene zone, enz. (gemeenschappelijke delen) alsook de fietsplaatsen mogen niet gebruikt worden als speelplaats, stapelplaats, herstel of poetsplaats.

5. Het is verboden te VERHUIZEN en/of enig HINDEREND WERK uit te voeren, zoals kloppen, boren, hameren, gebruik boormachine, enz. voor 7.00 u 's morgens en na 19.00 u 's avonds.

Op Zon- en Feestdagen blijft dit de ganse dag verboden.

6. Het is niet toegelaten huisvuil of ander afval achter te laten in/op de gemene delen (liften terrassen enz.).

7. Honden, katten en andere dieren mogen niet los lopen in of op de gemene delen.

8. Het houden van gevaarlijke en giftige dieren is verboden en kweken van dieren is niet toegelaten.

9. Vuil door dieren achtergelaten in of op de gemeenschappelijke delen dient door de eigenaar van het dier te worden verwijderd en opgekuist.

10. Allerlei huisvuil, afval, enz. dient vooraf afdoende verpakt/ingepakt te worden vooraleer te deponeren in de vuilniscontainers in de kelder-inkomhall.

11. Het is verboden flessen, vazen of glas, vloeistof, frietvet, enz. door de vuilniskoker te werpen.

12. Er dient over gewaakt de groene zone en de wegen niet te bevuilen met afval van voedsel en of andere zaken (bv. uitwerpen van voedsel voor vogels).

13. Voor de netheid en hygiëne wordt er op aangedrongen geen schoenen, laarzen, sloffen e.d. voor de ingangsdeur van het appartement te plaatsen.

14. Bij verhuis mag er slechts EEN LIFT gebruikt worden. De tweede dient altijd vrij te blijven.

De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden om beschadiging en bevuiling aan liften, deuren, vloeren, muren, balustraden, enz. te voorkomen.

15. Het plaatsen van zonneschermen moet voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld, die er zal op waken dat de uniforme kleur en afwerking wordt bewaard.

Dit mag in geen geval hinderend zijn voor de burelen.

16. De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurkontraat aan te passen aan de bepalingen van de basisakte en het Reglement van Orde.

De naam van de huurder en de datum van verhuring moet aan de syndicus worden medegedeeld.

17. Aanrekenen aan de eigenaar van het appartement, de panden (burelen) van het gelijkvloers van een forfaitair bedrag bij verhuizing van: 1000 Bef. = 24,79 € Inkomend en 1000 Bef. = 24,79 € Uitgaande

Te verrekenen op de eindejaarsafrekening.

Deze forfaitaire bedragen sluiten het vorderen van vergoeding voor vastgestelde beschadigingen NIET UIT.

18. Alle kosten, gekende en niet gekende, niets uitgezonderd, in verband met het uitvoeren van de informatieplicht van de syndicus ingeval van eigendomsoverdracht (verkoop) van o.a een kantoorruimte, appartement en/ of kelder zijn ten laste van de koper, tenzij anders schriftelijk overeengekomen werd tussen koper en verkoper.

De kosten dienen uiterlijk 30 dagen na het verlijden van de verkoopakte aan de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS terugbetaald te worden.

19. Indien uit de jaarlijkse opname van de meterstanden blijkt dat de vorige en nieuwe index ongewijzigd gebleven zijn en er geen verbruik is vastgesteld, zal een forfaitair gemiddelde aangerekend worden van 35 m³ per koudwatermeter en 12 m³ per warmwatermeter.

20. Fietsen: Het is verboden fietsen in de lift te vervoeren en op het terras te stellen. Oude en niet gebruikte fietsen zullen uit de kelderinkom verwijderd worden.

Aanvullend reglement goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de V.M.E. van gebouw B op 21-04-1980, 06-04-1984, 04-03-2005 en op 07-03-2008.

Wijziging goedgekeurd op de Algemene Vergadering van 10-03-89, 09-03-1990, 22-03-2002, 07-03-2008 en op 06-03-2009.

SECTIE VIII – ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 77

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de syndicus zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van de bevoegde rechter ~~een scheidsrechter aan te stellen bij algemeen akkoord of bij ontstentenis door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent op verzoek van de meest gereede partij.~~

~~De scheidsrechter oordeelt als goedeman.~~

~~Op straf van verval, zonder vergoeding van zijn zending, dient hij, binnen de veertig dagen van zijn aanstelling, uitspraak te doen. Verlenging van deze termijn mag in geen geval toegestaan worden.~~

~~Zijn beslissing is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor cassatie, noch voor herroeping van het gewijsde.~~

~~De scheidsrechter beslist over de verdeling der scheidsrechterlijke kosten onder de partijen.~~