

RESIDENTIE ZONNEHOEK

Leopoldlaan 118
8430 Middelkerke
0829.738.196

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZEVENENTACHTIG.

De acht juli.

Voor Ons, Meester Pierre DE MAESSCHALCK, notaris ter standplaats Oostende.

IS VERSCHENEN.

Dewelke comparante vertegenwoordigd zoals gezegd, ons Notaris, heeft aangezocht de basisakte op te stellen betreffende het appartementsgebouw welke zij op nabeschreven bouwgrond oprichten en welke zal genoemd worden.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De comparante heeft ons, Notaris, verklaard eigenares te zijn van volgende onroerend goederen :

GEMEENTE MIDDELKERKE – EERSTE AFDELING

1/ Een perceel bouwgrond gelegen aan de hoek van de Leopoldlaan nummer 118 en de Jules Van en Heuvelstraat.

Gekadastréerd of dit geweest zijnde sectie B nummer 100 u 40 voor een oppervlakte van vijftig vierkante meter volgens titel en kadaster.

2/ Een perceel bouwgrond gelegen aan de Jules Van den Heuvelstraat 30.

Gekadastréerd of geweest zijnde sectie D nummer 180 d 42, voor een oppervlakte van vijftig vierkante meter volgens titel en kadaster.

3/ Een perceel bouwgrond gelegen aan de Jules Van den Heuvelstraat 32.

Gekadastréerd of geweest zijnde sectie D nummer 180 d 44 voor een oppervlakte van vijftig vierkant meter volgens kadaster en twee en vijftig vierkante meter achttien vierkante decimeter volgens titel.

4/ Een perceel bouwgrond Jules Van den Heuvelstraat 34.

Gekadastréerd of dit geweest zijnde sectie B nummer 180 l 35, voor een oppervlakte van vijftig vierkante meter volgens titel en kadaster.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

BASISAKTE.

Deze voorafgaandelijke gegevens verstrekt zijnde, heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, ons, Notaris, verzocht de basisakte op te stellen betreffende op voormelde grond op te richten appartementsgebouw.

Het op te richten appartementsgebouw zal bestaan uit kelderverdieping, een gelijkvloers, negen verdiepingen en een dakverdieping.

De plannen van het op te richten, appartementsgebouw werden opgemaakt door de Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Architectenbureau Woestyn, te Knokke-Heist, Bergdreef nummer 17 en welke plannen werden goedgekeurd door de verschillende bevoegde overheden.

De toelating tot bouwen volgens deze plannen werd gegeven door het college van Burgemeester en Schepenen te Middelkerke op zestien december negentienhonderd vijfentachtig onder nummer 237-1985, en van welke toelating een kopij aan deze akte zal gehecht blijven om samen met deze akte geregistreerd te worden na voor ne varietur getekend te zijn door de comparante en ons, Notaris.

PLANNEN

Het geheel der plannen omvat :

1) Een plan waarop aangeduid :

- kelderverdieping
- gelijkvloers
- type verdieping (eerste tot negende)

- technische verdieping
- situatieplan
- inplantingsplan.

1) Een plan waarop aangeduid :

- gevel Van den Heuvelstraat
- gevel Leopoldlaan
- doorsnede AA
- doorsnede BB.

Deze plannen alsmede het reglement van mede-eigendom en voormelde bouwtoelating zullen aan deze akte gehecht blijven na voor ne varietur getekend te zijn door de comparante en Ons, Notaris, opdat elke verkrijger er kennis zou kunnen van nemen.

Zij zullen tegelijkertijd met deze akte geregistreerd worden. Zij vormen gezamenlijk de basisakte van het op te richten appartementsgebouw.

Deze uiteenzetting gedaan zijnde met het oog op het maken van het statuut van het gebouw in kwestie volgens de zichtlijnen toegelaten door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de mede-eigendom, heeft de comparante ons Notaris, verzocht volgende te acteren :

GERECHTELIJKE VERDELING VAN HET GEBOUW.

De comparante heeft verklaard met het oog op verschillende gerechtelijke verrichtingen, de indeling van het gebouw te willen verrichten gelijkvormig de beschrijving en de plans waarvan de ontleding volgt.

Bijgevolg wordt dit gebouw verdeeld in appartementen en bergingen, en eventueel privatieve lokalen, het is te zeggen, onderscheiden goederen die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Zo zal ieder appartement, berging of ieder ander privaat lokaal een afzonderlijke eigendom uitmaken met als bijhorigheid een gedeelte van de gemeenschappelijke delen, die bestemd zullen zijn tot gemeenschappelijke gebruik voor die onderscheiden eigendommen.

Zo bestaan voorschreven gebouwen enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar van een appartement, kelder of ander privaat lokaal.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement, kelder of ieder ander privaat lokaal bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarmee onafscheidelijk verboden zijn.

Het ontstaan van de appartementen, kelders en andere privatieve lokalen als afzonderlijke goederen, verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in verschillende kwotiteiten. Zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen, kelders of andere privatieve lokalen die de gebouwen, voorwerp dezer akte samenstellen, zijn hierna in de "beschrijving van het gebouw" nader aangeduid; zijn staan ook aangeduid op de aangehechte plannen.

In deze akte en in de daaraan gehechte stukken wordt dan ook verder bepaald welke lokalen en elementen privatieve of gemeenschappelijke gedeelten zijn tussen elk der privatieve delen die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

Het aandeel van elk der mede-eigenaars van de appartementen, kelder en andere privatieve lokalen in de verscheidene gemene delen van het gebouw en de grond is uitgedrukt in kwotiteiten genaamd duizendsten.

Het aantal kwotiteiten zal aan elk appartement, kelder of ander privaat lokaal toebedeeld worden.

Het getal dat elk der mede-eigenaars bezit zal zijn aandeel in de algemene gemeenschappelijke lasten bepalen onder voorbehoud van hetgeen volgt in het reglement van mede-eigendom.

Deze kwotiteiten zullen bepaald worden zowel door de nuttige oppervlakte der privatieve lokalen als door hun bestemmingswaarde.

De aanduiding der kwotiteiten aan de appartementen, kelders en andere privatieve lokalen, zoals hierna wordt bepaald, is niet vatbaar voor betwisting, zelfs indien zou vastgesteld worden dat er een onevenredigheid zou bestaan tussen vastgestelde kwotiteiten en de nuttige oppervlakten der privatieve lokalen of hun geschatte bestemmingswaarde.

De rechtverkrijgenden zijn zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de huidige eigenaar van de grond, spruitend uit de titel van eigendom, alsmede uit de vorige titels van eigendom.

BIJZONDER VOORBEHOUD BETREFFENDE HET GELIJKVLOERS.

Het gelijkvloers verdiep dient te worden beschouwd als een entiteit los staande van de appartementen. Het zal bijgevolg niet dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten (onderhoud en herstelling) van het gebouw die specifiek eigen zijn voor het gebruik en het genot van de appartementen.

Anderzijds zullen de kosten veroorzaakt door schade aangebracht aan de gevel ter hoogte van het gelijkvloers te wijten aan de uitgebaatte handel en/of beroep uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van het gelijkvloers.

BESTEMMING DER LOKALEN.

De appartementen zijn bestemd tot bewoning, evenwel mogen zij wel gebruikt worden tot uitoefenen van een vrij beroep, zoals geneesheer, advocaat, architect, kinesist, accountant. Deze opsomming is niet beperkend. Wat betreft de lokalen op het gelijkvloers, zijn deze initiaal bestemd als handelslokalen met eventueel woongedeelte. Evenwel mag de uitgebaatte handel in de lokalen op het gelijkvloers geen geluidshinder of hinderlijke en overmatige reuken geven aan de andere bewoners van het gebouw.

De bouwheer kan echter wel de bestemming van alle lokalen eenzijdig wijzigen.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID

De bouwheer houdt zich het recht voor om voor eigen rekening de prijs op te trekken voor de gemeenschap van de scheidingsmuren en afsluitingen op te richten op de grenzen welke de grond afscheidt van de nevenliggende eigendommen.

Bijgevolg heeft de bouwheer alleen het recht om over te gaan tot de meting-schatting, het ontvangen en kwijting geven van de prijs van overname.

Dit kan voor de bouwheer geen verplichtingen medebrengen eventueel tussen de komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren zonder enige verantwoordelijkheid ook.

Indien om één of andere reden de tussenkomst van de mede-eigenaars van privatieve-gemeenschappelijke delen nuttig geoordeeld zou worden, om zekere bewerkingen volledig af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straffe van schadevergoeding en intresten.

ONTLEDING DER PLANNEN.

Hierna volgt de beschrijving van het gebouw zoals het bestaat en samengesteld is enerzijds uit gemeenschappelijke elementen en anderzijds uit verscheidene appartementen, kelders en andere privatieve lokalen, met vermelding van hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Het op te richten appartementsgebouw bestaat uit :

- een kelderverdieping
- een gelijkvloers
- negen verdiepingen
- een technische verdieping

Het is als volgt samengesteld :

A/ Kelderverdieping

a) gemeenschappelijke delen :

liftkoker en lift, gemeenschappelijke trapzaal met trap, de vestibule, doorgangen naar de private kelders, kruipkelder, berging, voor kuismateriaal, de aera's, de kokers, de gemeenschappelijke leidingen, de onderzoekspotten, het lokaal voor de watertellers.

b) privatieve delen :

sanitair gedeelte van het handelsingeljkvloers met private trap en grote berging hoek Vandenheuvelstraat – Leopoldlaan, private trap van handelsingeljkvloers naar kleine berging, kleine berging handelsingeljkvloers, zestien bergingen.

B/ Gelijkvloers

a) gemeenschappelijke delen :

inkomdeur en inkomhall met brievenbussen en parlofoon, inkomsas, met meterkasten voor elektriciteit, de berging voor fietsen, kinderwagens en surfplanken, de vestibule, de trapzaal met trap, de liftkoker met lift, de aera's, de kokers, en de gemeenschappelijke leidingen.

b) privatieve delen :

één lokaal (eventueel onder te verdelen in afzonderlijke lokalen) voor handelsuitbating met eventueel woongelegenheden, en de private brievenbussen.

C/ Verdiepingen één tot en met negen

a) gemeenschappelijke delen :

gemeenschappelijke hall, liftkoker met lift, de trapzaal met trap, de aera's, de kokers, en de leidingen.

b) privatieve delen :

één appartement type A met twee slaapkamers, één appartement type B met twee slaapkamers, en één studio type C.

D/ Technische verdieping

a) gemeenschappelijke delen :

de machinekamer der lift, de trapzaal met trap, de vestibule, de vluchtweg, de brandkoepel, het dak.

b) privatieve delen :

elf bergingen genummerd van zeventien tot en met zevenentwintig.

E/ Dak

Het dak van het appartementsgebouw is gemeenschappelijk aan het ganse gebouw zonder privaat genotsrecht, en die zowel op het niveau van het technisch verdiep als boven het technisch verdiep.

AFWIJKING TIJDENS DE UITVOERING DER WERKEN

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan binnenverdeling der appartementen, handelslokalen, en andere privatieve lokalen, evenals in de gemeenschappelijke delen en aan de geven en dit in afwijking van voorgaande beschrijving en plannen, wijzigen die noodzakelijk worden voor de rationele uitvoering der werken, of die door haar nuttig of verantwoord worden beoordeeld.

Deze wijzigingen nuttig of noodzakelijk geacht door de architect of de bouwheer, zullen kunnen aangebracht worden hetzij voor hetzij na de verkoop van één of meerdere appartementen, handelslokalen of andere privatieve lokalen.

TV – EN RADIO-ANTENNE

Geen TV of radio-antenne zijn toegelaten. De respectievelijke eigenaars dienen zich aan te sluiten bij het radio en televisiedistributienet.

INDELING VAN HET GEBOUW

Met het oog op de verdeling is de geheelheid van het gebouw verdeeld in loten, waarvan de onderverdeling op de hieraangehechte plannen hernomen wordt.

LOT 1

Zestien bergingen gelegen in de kelderverdieping genummerd van één tot en met zestien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de berging met zijn deur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee/duizendsten (2/1.000sten) der gemene delen waaronder de grond.

LOT 2

Het lokaal voor handelsuitbating gelegen op het gelijkvloers (eventueel te verdelen in verschillende handelslokalen met eventuele woongelegenheid) met bijhorende bergingen voor handelsuitbating in de kelderverdieping aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begripende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het eigenlijk lokaal voor de handelsuitbating, de private trapzaal met trap naar de berging in de kelderverdieping, de kleine berging in de kelderverdieping en de grote berging in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee en tachtig/duizendsten (82/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid de grond.

LOT 3

De appartementen aangeduid onder de letter A gelegen op de eerste tot en met de negende verdieping en respectievelijk genummerd A1 tot en met A9, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begripende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomdeur, inkomhall, living met balkonnetje, keuken, berging, toilet, badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenendertig/duizendsten (37/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT 4

De appartementen aangeduid onder de letter B gelegen op de eerste tot en met de negende verdieping en respectievelijk genummerd B1 tot en met B9, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begripende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomdeur, inkomhall, living met twee balkonnetjes, keuken, berging, toilet, badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

enenveertig/duizendsten (41/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT 5

De studio's aangeduid onder de letter C gelegen op de eerste tot en met de negende verdieping en respectievelijk genummerd C1 tot en met C9, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begripende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomdeur, inkomhall, studio met balkonnetje, kookhoek, badkamer met ligbad, lavabo en toilet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achttien/duizendsten (18/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

LOT 6

Elf bergingen gelegen op de technische verdieping genummerd van zeventien tot en met zevenentwintig, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee/duizendsten (2/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KELDERS – BERGINGEN

De kelders en bergingen van respectievelijk lot één tot lot zes worden als volgt toegekend aan de privaatieve eigenaars der appartementen :

kelder één wordt toebedeeld aan appartement A één
kelder twee wordt toebedeeld aan appartement B één
kelder drie wordt toebedeeld aan studio C één
kelder vier wordt toebedeeld aan appartement A twee
kelder vijf wordt toebedeeld aan appartement B twee
kelder zes wordt toebedeeld aan studio C twee
kelder zeven wordt toebedeeld aan appartement A drie
kelder acht wordt toebedeeld aan appartement B drie
kelder negen wordt toebedeeld aan studio C drie
kelder tien wordt toebedeeld aan appartement A vier
kelder elf wordt toebedeeld aan appartement B vier
kelder twaalf wordt toebedeeld aan studio C vier
kelder dertien wordt toebedeeld aan appartement A vijf
kelder veertien wordt toebedeeld aan appartement B vijf
kelder vijftien wordt toebedeeld aan studio C vijf
kelder zestien wordt toebedeeld aan appartement A zes
berging zeventien wordt toebedeeld aan appartement B zes
berging achttien wordt toebedeeld aan studio C zes
berging negentien wordt toebedeeld aan appartement A zeven
berging twintig wordt toebedeeld aan appartement B zeven
berging eenentwintig wordt toebedeeld aan studio C zeven
berging tweeëntwintig wordt toebedeeld aan appartement A acht
berging drieëntwintig wordt toebedeeld aan appartement B acht
berging vierentwintig wordt toebedeeld aan studio C acht
berging vijfentwintig wordt toebedeeld aan appartement A negen
berging zesentwintig wordt toebedeeld aan appartement B negen
berging zevenentwintig wordt toebedeeld aan studio C negen

De kelders en bergingen zullen vrij mogen afgestaan en geruild worden tussen de mede-eigenaars in het gebouw.

KOSTEN VAN LIFT :

De kosten veroorzaakt voor het onderhoud, de herstelling, de verzekering, het verbruik van de lift, zal verdeeld worden tussen de eigenaars van de privaatieven van de eerste tot en

met de negende verdieping, ieder volgens hun kwotiteiten met inbegrip der kwotiteiten van hun berging in de kelderverdieping of op het technisch verdiep.

Bijgevolg zal het handelsgelijkvloers niet tussenkomen in deze kosten van de lift.

AFWIJKING VERDELING DER KOSTEN.

Zo ook zullen de eigenaars van het handelsgelijkvloers niet dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke gangen en trapzaal met trap welke enkel ten dienst zijn van de privatieve appartementen, studio's en bergingen.

Tegenwoordige basisakte met zijn aangehecht reglement van mede-eigendom en de andere aangehechte stukken dient tot het bepalen der rechten en verplichtingen der toekomende mede-eigenaars.

Deze is bindend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of op een gedeelte daarvan een recht van welke aard ook mogen hebben.

Deze verplicht hen en zelfs solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

Bijgevolg zullen alle overdragende of verklarende akten van eigendom, genot of andere de melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden er goede kennis van hebben door het enkel feit eigenaar of bezitter te zijn geworden van welkdanig deel van het gebouw en genothaber van alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten of zullen uit voortspruiten.

KOSTEN DER BASISAKTE.

De kosten der basisakte vormen de eerste gemeenschappelijke lasten.

De last zal verdeeld worden onder al de mede-eigenaars a rato van vijfduizend frank per appartement of studio met kelder en tienduizend frank voor het handelsgelijkvloers met twee bergingen.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen tijdens de overschrijving dezer van enige ambtshalve inschrijving te nemen.

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE.

Partijen verklaren en erkennen dat notaris Pierre De Maesschalck hen lezing heeft gegeven van artikel tweehonderd en drie van het codex der registratierechten.

VERKLARING VOOR DE B.T.W.

Partijen verklaren en erkennen dat notaris Pierre De Maesschalck hen lezing heeft gegeven van artikel 61 paragraaf 6 en van artikel 73 van het wetboek der belastingen over de toegevoegde waarde.

Op uitdrukkelijke vraag van notaris Pierre De Maesschalck te Oostende heeft de comparante verklaard B.T.W. – belastingplichtige te zijn met B.T.W.-nummer.

KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer kiezen de partijen woonst ter studie van de ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Oostende.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing heeft de comparante vertegenwoordig zoals voorzeggd getekend met ons, Notaris.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Betreffende het appartementsgebouw te Middelkerke, hoek Leopoldlaan – Jules Van den Heuvelstraat.

ARTIKEL 1.

Gebruikmakend van het recht voorzien door artikel 577-3 tot en met 577-14 wordt het statuut van voormeld flatgebouw, welk statuut de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud, en desgevallend de heropbouw regelt, als volgt vastgesteld :

Deze bepalingen en erfdiensbaarheden welke er kunnen uit voorspruiten vormen het zakelijk statuut van gezegde eigendom voor al de mede-eigenaars en/of voor al degenen die op zelfde eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige zouden kunnen doen gelden.

Bijgevolg zullen deze rechten, behoudens overeenkomst met de terzake vereiste meerderheid van de mede-eigenaars, bij authentieke akte vastgesteld, onveranderlijk blijven. Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving op het bureel der grondpanden van de ligging van bedoeld eigendom.

ARTIKEL 2.

Daarenboven bedingt huidig algemeen reglement, om wet te vormen tussen partijen en hun opvolgers ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het leven in gemeenschap, welk reglement van inwendige orde geen reëel statuut uitmaakt en onderhevig zal zijn aan wijzigingen, onder de voorwaarden die verder vermeld zullen worden.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving op het hypotheekkantoor maar moeten aan de opvolgers worden opgelegd door de afstanddoeners van het eigendoms- of genotrecht van een gedeelte van het eigendom.

HOOFDSTUK 1 – ZAKELIJK STATUUT.

ARTIKEL 3.

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom.

Het eigendom bestaat uit privatieve zaken of delen en uit gemene zaken of delen, van welke laatste het eigendomsrecht in onverdeeldheid, elk voor een breuk, aan al de eigenaars zal toebehoren.

De privatieve delen worden genoemd “appartementen- bergingen, handelslokaal.”

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, aan elk der appartementen toegekend.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke veranderingen ook aan de privatieve delen door verbetering, verfraaiingen of anderszins zouden kunnen toegebracht worden.

De privatieve delen van het eigendom met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemeenschappelijke zaken of delen werd vastgesteld in de basisakte van het gebouw waaraan dit algemeen reglement zal gehecht blijven.

De gemene delen van het eigendom zijn de volgende met dien verstande dat de opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend.

ARTIKEL 4.

Gemene delen : De gemene delen van het gebouw omvatten alle delen en zaken die aan alle eigenaars toebehoren en ondermeer :

- de grond, het betonnen geraamte, de hoofdmuren, de voor en achtergevels, de omheiningsmuren, de scheidingsmuren, tussen de gemene delen en de privatieve delen, het

dak, de schouwen, evenals de verluchtingspijp, de verschillende leidingen met hun aansluitingen (water, gas, elektriciteit, telefoon, enz) met uitzondering van de delen van die leidingen en toestellen die zich binnen de privatieve delen bevinden, of uitsluitend dienen voor persoonlijk gebruik; de trapzaal met trap, de doorgangen, inkomhall, de inkom, het tellerlokaal, in één woord alle delen die niet bestemd zijn voor het gebruik door één mede-eigenaar of die zouden gemeen zijn volgens de wet, en het gebruik.

ARTIKEL 5.

De gemene delen zullen niet kunnen vervreemd worden noch belast met zakelijke rechten of beslagnemingen, dan wel samen en met privatieve delen waarvan ze de bijhorigheid uitmaken en slechts voor de aandelen aan elk der privatieve delen zoals hoger bepaald, toegekend.

Het grondpand of elk ander zakelijk recht op een privaat deel of appartement gevestigd bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen, welke ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

ARTIKEL 6.

Privatieve delen : De privatieve delen van het onroerend goed zijn deze die tot uitsluitend gebruik van hun eigenaars dienen en die de appartementen en andere privatieve delen samenstellen, en die niet gemeen zijn, en onder meer :

- de ondervloeren, de vloer- en muurbekledingen, de scheidsmuren tussen de onderlinge privatieve lokalen, de deuren en vensterramen met het glas, de deuren op het trappenhuis alle leidingen, (uitgezonderd de gemeenschappelijke) de sanitaire toestellen (lavavo's, bidets, badinrichtingen, waterclosets, enz) de leidingen die zich in elk appartement bevinden, voor zover ze geen gemeenschappelijke leidingen zijn (aan deze leidingen mogen geen wijzigingen gebracht worden zonder de toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars en volgens de voorzien voorwaarden) de glazen delen van deuren en vensters, het plafond, de deurtelefoon, de automatische deuropener, de bel, enz. samengevat alles wat zich binnen de privatieve delen bevindt en tot het uitsluitend gebruik van de eigenaar dient en zelfs wat zich buiten deze privatieve delen bevindt maar toch het uitsluitend gebruik van de eigenaar dient, zoals particuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enz.

ARTIKEL 7.

Rechten en plichten van de :

A. Privatieve delen :

1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement binnen de grenzen bepaald door het onderhavig reglement, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te doen dat zou kunnen schaden aan de stevigheid van het gebouw.

2. Iedere mede-eigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn uitsluitelijke verantwoordelijkheid, ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en/of andere gevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemene delen en privatieve lokalen der andere mede-eigenaars.

3. Het is de mede-eigenaars niet toegestaan :

a) binnen de privatieve lokalen enige wijzigingen aan te brengen , zonder de toestemming en de goedkeuring degene benoemd door de algemene vergadering.

b) een privaat lokaal in verscheidene privatieve lokalen onder te verdelen of het om te vormen in een kleiner appartement.

4. Iedere mede-eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden, na goedkeuring door degene benoemd door de algemene vergadering, in de gemene

muren openingen aan te brengen om de appartementen waarvan hij eigenaar zou zijn te verbinden, met de aangrenzende gebouwen op voorwaarde echter dat de stevigheid van de gebouwen niet in gevaar gebracht wordt.

5. Behoudens hoogdringendheid zal geen enkele omvorming of verandering aan de privatieve delen mogen geschieden tijdens de maanden juni, juli, augustus en september.

6. Iedere mede-eigenaar mag zijn privaatief eigendom in huur geven aan gegoede personen voor dewelke hij echter verantwoordelijk zal zijn ten opzichte van de andere mede-eigenaars. Elk appartement mag slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, de genodigden en de dienstboden.

7. Indien de mede-eigenaars zonneblinden of venster garnituren wensen aan te brengen, zullen deze voor allen van eenzelfde type en model moeten zijn op aanduiding van de ondergetekenden of/desgevallend van de algemene vergadering.

8. De installatie van telefoon, radio en TV. Toestellen is toegelaten. De mede-eigenaars zullen er echter over waken dat het gebruik van deze toestellen op geen enkel ogenblik van de dag of van de nacht de andere bewoners stoort; alle andere muziekinstrumenten zijn verboden.

9. De mede-eigenaars en hun huurders zullen te allen tijde aan de syndicus van het gebouw vrije toegang tot hun privatieve lokalen moeten verlenen, ten einde deze laatste toe te laten er zich rekenschap van te geven, dat de maatregelen voor het algemeen welzijn van het gebouw in acht genomen worden.

10. Iedere mede-eigenaar is verplicht een sleutel van elk van zijn privatieve delen aan de syndicus af te geven ; indien de mede-eigenaars het wensen kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven; alleen ingeval van nood of hoogdringendheid zal van deze sleutels gebruik gemaakt worden. Indien mede-eigenaars of huurders verschillende dagen afwezig zijn, moeten zij hun voorlopig adres aan de syndicus mededelen.

11. Indien een mede-eigenaar zou nalaten de nodige herstellingen aan zijn privatieve lokalen uit te voeren, en aldus schade zou berokkenen aan de gemene delen of aan de privatieve delen van andere mede-eigenaars, zal de syndicus gerechtigd zijn deze dringende herstellingen te laten uitvoeren op kosten van de ingebreke blijvende mede-eigenaar, op voorwaarde echter hieraan verslag uit te brengen, op de eerstvolgende algemene vergadering.

12. Iedere mede-eigenaar mag zijn privatieve delen met de gemene delen die erbij horen verkopen, overdragen, afstaan, verpanden, het alles zonder andere pleegvormen, dan diegene die in het algemeen voor zulke daden door de wet voorzien zijn.

B. Gemene delen :

1. Het onderhoud, de herstellingen, veranderingen, en omvormingen van de gemene delen worden uitgevoerd door de zorgen van alle mede-eigenaars, bij monde van de syndicus en onder toezicht van de architect verbonden aan het gebouw of van degene die benoemd werd door de algemene vergadering, behoudens volgende afwijkingen :

a) alle herstellingen en werken van dringende aard mogen door de syndicus bevolen worden, zonder toelating te vragen aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Deze laatsten kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, de tussenkomst of de ernst van deze herstellingen betwisten.

b) de herstellingen van "onontbeerlijke, doch niet dringende aard" zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht en die eveneens zal beslissen of een goedkeuring door de algemene vergadering al dan niet nodig is vooraleer de werken te laten uitvoeren.

c) de "niet noodzakelijke herstellingen of werken" die een genoegen of een verbetering kunnen medebrengen, mogen aangevraagd worden door iedere mede-eigenaar van het gebouw, zij zullen aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen worden, die hierover dient te beslissen met eenparigheid van stemmen. Nochtans mogen deze

herstellingen en werken uitgevoerd worden met een meerderheid van drie/vierde der mede-eigenaars, indien deze zich ertoe verbinden de koste hiervan af te dragen en te betalen.

2. Alle herstellingen en werken aan de gemene delen uitgevoerd en bevolen naar de hiervoor gaande bepalingen, zullen door de mede-eigenaars zonder enige vergoeding afgedragen en betaald worden, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

3. De plaats, het model en de afmetingen van de naamplaten van de mede-eigenaars, eventueel te plaatsen op de voorgevel, in de inkom, op de brievenbussen en in het trappenhuis van het gebouw, zullen door de syndicus opgegeven worden.

4. De stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw zullen slechts mogen gewijzigd worden mits beslissing van de algemene vergadering bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Hierin zijn begrepen de hoofdingangsdeur, de ingangsdeur der appartementen, en de vensterramen en alle van op de straat zichtbare delen.

ARTIKEL 8.

Verzekering.

De verzekering der privative en gemene delen (met uitzondering van de inboedel van privative lokalen) zal bij één en dezelfde maatschappij afgesloten worden door de zorgen van de syndicus. De eerste verzekering wordt door de eigenaars van het gebouw afgesloten. De eerste algemene vergadering van mede-eigenaars zal erover beslissen of de verzekerde risico's al dan niet dienen verhoogd of verlaagd te worden. Iedere eigenaar heeft het recht op een kopie van de polis.

De verzekering dekt onder andere :

1. brand, ontploffingen, blikseminslag, elektriciteitsschade, neerstorten van vliegtuigen, beschadiging door voertuigen wat betreft het gebouw, verhaal van de geburen, verhaal van de huurders en gebruikers, onbruikbaarheid van onroerende goederen, blussings-, reddings-, en behoudskosten, opruimings- en afbraakkosten, stormschade, waterschade aan het gebouw en eruit voortvloeiende kosten voor het openen en het opnieuw in goede staat brengen van de muren vloeren en zolderingen, inboedel, verhaal van geburen, verhaal van de huurders en gebruikers, en/of onbruikbaarheid van onroerende goederen.

2. de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw in zijn geheel, en de burgerlijke verantwoordelijkheid betreffende ongevallen veroorzaakt aan derden door de mede-eigenaars aangestelde personen, daarin begrepen de burgerlijke verantwoordelijkheid in hoofde der mede-eigenaars.

3. de verzekering "Wet" betreffende de huisbewaarder of andere aangestelde personen.

Bijpremies.

Indien een bij premie verschuldigd is in hoofde van het beroep van één der mede-eigenaars of in hoofde van zijn personeel of meer in het algemeen in hoofde van een oorzaak eigen aan één der mede-eigenaars zal deze bij premie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Rampen.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polissen, door de syndicus geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaar, aangeduid door de algemene vergadering, met last voor genoemd aangeduide personen deze vergoeding in de bank of elders neer te leggen, onder de voorwaarden door de algemene vergadering vastgesteld. Toch zal er noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers hun ter zake door de wet berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Aanwenden van de vergoedingen.

1. Gedeeltelijke ramp : De syndicus zal de uitgekeerde vergoeding aanwenden om de geteisterde delen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen; indien deze vergoeding,

ontoereikend is om de herstellingen te laten uitvoeren, zal de syndicus de aanvulling ervan innen ten laster van al de mede-eigenaars. Het eventueel overschot van deze vergoeding komt ten goede aan alle mede-eigenaars.

2. Totale ramp: De vergoeding zal aangewend worden tot het heroprichten van het gebouw, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist met de terzake vereiste meerderheid van het geheel der kwotiteiten van het gebouw. Ingeval de vergoeding hiertoe niet volstond, zou het overschot ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding van hun kwotiteiten.

Dit overschot zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die deze aanvulling beslist heeft; de wettelijke intrest zal van rechtswege en zonder in morastelling lopen van de dag af vastgesteld voor de betaling van de bijdragen.

Ingeval van algemene vergadering tot de wederopbouw beslist, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming, of degene die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn, op verzoek van de andere mede-eigenaars hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing van de vergadering aan de andere eigenaars, of indien deze niet alle wensen deel te nemen, aan diegenen der eigenaars die zulks zouden vragen. Zij behouden nochtans hun aandeel in de vergoeding die hun toekomt.

De overlatingsprijs zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen door de rechtbank te benoemen, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest gereede partij, en met recht voor de deskundigen zich te doen bijstaan door een derde deskundige, die langs de een of andere zijde zal beslissen door stemming tussen hen allen. Ingeval van onenigheid over de keuze van de derde deskundige zal hij op dezelfde wijze als hoger voorzien aangesteld worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of verkocht worden; de uitgekeerde vergoeding en de verkoopprijs zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Afwijkingen.

1/ De mede-eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering ontoereikend is, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten, op voorwaarde echter er de lasten en premies van af te dragen en te betalen.

2/ Indien door een eigenaar verfraaiingen aan zijn eigendom worden uitgevoerd, zal het hem toekomen deze op zijn kosten te laten verzekeren.

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

ARTIKEL 9. – Bediening en beheer van het gebouw.

De algemene vergadering.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de tweede helft van de maand mei.

Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormelde titel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Dagorde.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn op de uitnodigingen. Iedere mede-eigenaar heeft het recht schriftelijk de inschrijving van een punt op de dagorde aan te vragen.

Samenstelling algemene vergadering.

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

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

Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar 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.

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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Quorum.

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

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

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

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

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

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

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

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

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

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

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

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

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

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

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

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om

gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

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

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijheid.

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 hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprake-

lijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

Raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

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

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 zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene

vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Syndicus.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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, angeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

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

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die

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

s. 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;

t. 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 (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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 bepaalde doeleinden.

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

bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Huisbewaarster.

De huisbewaarster of werkster wordt door de syndicus aangeworven, deze bepaalt eveneens hun vergoeding, zij wordt ook door de syndicus ontslagen.

Zij mag slechts van de syndicus alleen zijn orders ontvangen.

Artikel 10.

Verdeling van de gemene lasten en ontvangsten.

Alle gemene ontvangsten en lasten worden afgedragen door de mede-eigenaars in verhouding zoals bepaald in de basisakte. Dit regiem heeft een forfaitair karakter en kan slechts gewijzigd worden bij eenparig akkoord van alle mede-eigenaars.

Mocht een mede-eigenaar in gebreke blijven of weigeren het hem gevraagde voorschot in de gemene uitgaven te voldoen, of zijn aandeel in deze lasten te betalen, dan zal de syndicus gemachtigd zijn binnen de acht dagen na het zenden van een herinnering:

- de water- gas- en elektriciteitstoevoer naar de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar af te sluiten.

- na betekening, alle huurgelden te innen welke aan de ingebreke gebleven eigenaar mochten toekomen wegens verhuring van zijn privatieve lokalen in het gebouw. De huurders zullen zich geenszinds tegen deze maatregelen kunnen verzetten, en zullen geldig gekwetten zijn ten opzichte van hun verhuurder voor alle sommen die zij aldus voldoen; hiertoe verlenen de mede-eigenaars uitdrukkelijk en contractuele volmacht aan de syndicus.

- Het innen, ten laste van de mede-eigendom in de gezegde verhouding, van het door de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigde deel in de gemene uitgaven of provisie. Zonder nadeel te berokkenen aan alle vonnissen en arresten, welk tegen de in gebreke gebleven mede-eigenaar zouden kunnen uitgesproken worden, blijft de laatste verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle betalingen en voorschotten welke deze laatsten ter zijner ontlasting zouden gedaan hebben, daarin begrepen alle lonen van advocaten en pleitbezorgers en deskundigen.

Vanaf het verzenden van de herinnering tot betalen en zonder verdere ingebrekestelling, brengen alle sommen intrest op ten voordele van de mede-eigenaars tegen de rentevoet van acht frank ten honderd 's jaars.

GEMENE LASTEN.

Worden als gemene lasten aanzien.

1. de vergoeding en sociale bijdragen van de huisbewaarster, werkster of andere aangestelde personen.
2. de uitgaven en vergoedingen van de syndicus.
3. de aankoop, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van het gemeen meubilair, de aankoop van materiaal nodig tot het onderhouden van de gemene delen.
4. de honoraria van de architect verboden aan het gebouw wanneer op zijn diensten beroep wordt gedaan.
5. alle verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het gemeenschappelijk belang.
6. alle belastingen en taksen betrekkelijk het gebouw, tenware het Ministerie van Financiën deze taksen en belastingen rechtstreeks van iedere mede-eigenaars vorderde.

7. de provisies en kosten eventueel veroorzaakt bij het in gebreke blijven van een mede-eigenaar.

Bovenstaande lijst is aanhalend en niet beperkend. Zij omvat in één woord alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en het herstel van de gemene delen, waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, handwerk inbegrepen maar in elk geval zonder nadeel te berokkenen aan het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen diegene onder hen van wie de persoonlijke aansprakelijkheid in aanspraak kan genomen worden.

Mochten de gemene lasten verhoogd worden door het persoonlijk verbruik van één der mede-eigenaars, dan zal deze laatsten alleen deze verhoging afdragen en betalen.

De mede-eigenaar welke de aan hem door de syndicus gevraagde bijdrage of voorschot in de gemene lasten wenst te betwisten of betwist, zal eerst deze som voldoen, vooraleer hij de zaak aanhangig kan maken bij de algemene vergadering behoudens zijn verhaal bij de rechtbank.

VOORSCHOT.

Aan de syndicus wordt een voorschot gestort door de mede-eigenaars, om hem toe te laten het hoofde te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

RESERVEFONDS.

De algemene vergadering stelt eveneens de sommen vast door de mede-eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen, en de vergadering zal het gebruik en het voorleggen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

AFREKENINGEN.

De rekeningen van de syndicus worden jaarlijks aan de goedkeuring van de statutaire algemene vergadering voorgelegd. De syndicus zal deze één maand op voorhand aan de mede-eigenaars mededelen; de voorzitter en de bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de bewijsstukken na te zien. Zij zullen daarover verslag uitbrengen aan de vergadering en hun voorstellen doen. Om de drie maand zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun persoonlijke rekening toezenden. Deze zullen aan de syndicus de vergissingen bekendmaken, die zij in de rekeningen vonden.

OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

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

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

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang 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 in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng 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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

GEMENE ONTVANGSTEN.

Alle ontvangsten welke kunnen gedaan worden hetzij uit oorzaak der gemene delen, hetzij door de administratie van het gebouw, worden "gemene ontvangsten" genoemd.

Deze worden verdeeld onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 11.

Algemeenheden.

Het reglement van inwendige orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen. De wijzigingen zullen vermeld worden in de processen-verbaal der algemene vergadering en verzameld worden in een speciaal boek "Boek van beheer" door de syndicus bijgehouden. Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de nieuwe belanghebbende verondersteld worden hiervan op de hoogte gebracht te zijn.

Hetzelfde principe geldt eveneens voor de contracten van verhuuring.

ARTIKEL 12.

1. De eigenaars zullen ervoor zorgen aan de eigendommen een fraai uitzicht te geven en dit zelfs in al hun onderdelen. Het model van gordijnen aan de ramen van de voorgevel zal uit bezorgdheid voor eenvoudigheid vastgesteld worden door de algemene vergadering, zoals overigens voorzien in artikel 7/7 van onderhavig reglement van mede-eigendom.

2. De gemene delen (trappen, overlopen, e.d.) moeten steeds vrij gehouden worden. Zelfs de voetsmatten dienen geweid.

3. De eigenaars, huurders, of bewoners mogen geen reclameborden e.d. aanbrengen op de vensters, gevels, of andere delen van het gebouw, met uitzondering van de verkoop- of verhuur aankondigingen die inzake afmetingen, aantal en model door de syndicus dienen goedgekeurd te worden.

4. Model en afmeting van naamplaatjes aan de toegangsdeuren, tot de appartementen dienen goedgekeurd door de syndicus, eventueel algemene vergadering.

5. De bewoner zullen slechts in hun kelders hout mogen zagen, klieven of klein maken. Hout en andere brandstoffen mogen slechts binnengebracht worden voor twaalf uur.

6. In de gangen en op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken, zoals borstelen van klederen of tapijten, poetsen van schoenen e.d. mogen uitgevoerd worden.

7. De bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid honden, katten of andere dieren van kleine gestalte mogen houden. De algemene vergadering kan te alle tijde deze gedoogzaamheid intrekken bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Indien de eigenaar van het dier zich niet zou onderwerpen, zou de algemene vergadering hem de toelating van vijftig

frank per dag kunnen opleggen nadat hem deze, beslissing zal betekend zijn en dit bedrag zal in het reservefonds gestort worden, het alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, te nemen bij meerderheid van drie/vierden der stemmen, strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de vereniging der dierenbescherming.

8. Geen enkele motor zal in het gebouw mogen opgesteld worden.

Nochtans mogen elektrische huishoudtoestellen gebruikt worden : stofzuiger , boenmachines, koeltoestellen e.d.

Het gelijkvloers zal volledig mogen uitgerust worden volgens de noden van erin uit te baten handel of beroep, doch er zal gezorgd worden voor de nodige isolatie teneinde de medebewoners te beschermen tegen lawaai en/of burenhinder.

Het is de eigenaars en/of uitbaters van het handelsgelijkvloers toegelaten reclameborden en/of lichtreclames aan te brengen aan de borstwering ter hoogte van de eerste verdieping, het alles in harmonie met de rest van het gebouw. Deze limiet is aangeduid op het plan hieraangehecht met een doorlopende band genummerd twee (2).

De aangebracht reclame zal geen schade of hinder mogen veroorzaken aan de bewoners van de eerste verdieping.

Bovendien mogen de eigenaars en/of uitbaters van het handelsgelijkvloers de hen aanbhelende voetpaden gebruiken voor het opstellen van terrassen (open of gesloten, al dan niet overdekt) of het uitstellen van koopwaar enzomeer voor zover zij hiervoor de nodige gemeentelijke toelatingen en/of vergunningen hebben bekomen.

9. Alle toestellen zullen van het nodige moeten voorzien worden om radiofonische storingen uit te sluiten.

10. De schoorstenen van de open haarden, die gebruikt worden moeten regelmatig geveegd worden, en minstens ééns per jaar.

11. De toevoerleidingen van gas dienen in staal te zijn.

12. Kinderen mogen in geen geval spelen of onnodig vertoeven in het trappenhuis of in de andere gemene delen.

13. Openbare verkopen zijn ten strengste verboden in het gebouw.

14. Het verhuizen van meubelen zal alleen mogen gebeuren langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal daartoe bestemd ophijstoestel en zal aan bekwame vakmannen moeten toevertrouwd worden.

Alle beschadigingen aan de gevels of andere delen van het gebouw zullen door de betrokken bewoner moeten vergoed worden op voorlegging van een rekening door de syndicus.

Ingeval het gaat om kleine en niet te zware meubelen of voorwerpen is het toegelaten gebruik te maken van het trappenhuis, doch slechts na voorafgaandelijk akkoord van de syndicus. Ook in dit geval zijn eventuele beschadigingen te vergoeden zoals hoger voorzien.

15. Alle handel is in het gebouw verboden. De uitoefening van een vrij beroep wordt toegelaten, zoals geneesheer, advocaat, enz. Geneesheren specialisten in besmettelijke of venerische ziekten worden niet toegelaten hun praktijk uit te oefenen in het gebouw.

16. De huur – en pachtcontracten, toegestaan door de eigenaars of vruchtgebruikers van een gedeelte van het gebouw, zullen de bepaling voor de huurders inhouden, het gebouw te bewonen “als een goede huisvader” naar de voorschriften van tegenwoordig reglement.

Alle verkoop- en huurcontracten en andere dienen altijd de bepaling te bevatten dat de nieuwe eigenaars, vruchtgebruikers of huurders in de rechten en plichten worden gesteld van hun voorgaande eigenaars betrekkelijk tegenwoordig reglement en dat zijn van dit reglement volledig kennis hebben, en het zullen uitvoeren in al zijn bepalingen.

ARTIKEL 13.

Betwistingen.

Voor alle bedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortspuitend uit onderhavig reglement van mede-eigendom, zullen alleen de rechtbanken van Oostende of Brugge bevoegd zijn.

ARTIKEL 14.

Bewaring en Bedeling.

Onderhavig reglement zal bewaard worden onder de rang der minuten van notaris Pierre De Maesschalck te Oostende. Aan elke mede-eigenaar zal een kopie op vrij papier overhandigd worden voor kennisgeving.

Bij alle geschillen is alleen de tekst welke overgeschreven werd in het hypotheekkantoor als inroepbaar te aanzien.

Dit reglement van mede-eigendom zal overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor samen met de basisakte, waaraan het zal gehecht worden; het is bindend voor alle tegenwoordige of toekomstige eigenaars, alsook voor al degenen die in de toekomst gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten, van welke aard dit recht ook weze.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel in zijn geheel in elke overdrachtsakte van eigendom of verklarende akte van eigendomsrecht of van vruchtgebruik of genot moeten overgeschreven worden; ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat de betrokken partijen volledige kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom en dat zo, door het enkel feit van bewonend eigenaar of titeldragend van enig recht op het eigendom of een deel ervan te zijn gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspuiten of in de toekomst kunnen voortspuiten.

ARTIKEL 15.

Woonstkeuze.

In elke overeenkomst of contract betreffende een deel van het eigendom, zullen de partijen woonstkeuze doen te Oostende.

Bij gebreke aan woonstkeuze zal deze aanzien worden als van rechtswege gedaan te zijn in het eigendom zelf.

