

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN

“NIJVERHEIDSCOMPLEX
HERTOGEN te Brugge,
Torhoutsesteenweg”

Ondernemingsnummer: 0844.822.191

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. .../.../2013

Coördinatie van:

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Van Caillie op 27.08.1990;
- de aanvullende statuten verleden voor notaris VAN CAILLIE op ... 1991;
- 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 en aanvullende akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke of aanvullende akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke of aanvullende notariële akte bedoeld.

* * *

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGENTIG
Op zeventwintig augustus

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Henry VAN CAILLIE, Notaris met standplaats te Brugge, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

STAD BRUGGE (voorheen SINT-ANDRIES1.

Een NIJVERHEIDSCOMPLEX bestaande uit een hangaar, parkeerplaatsen, stapelplaatsen en binnenkoer met doorgang naar de Hertogenstraat en de Torhoutsesteenweg, ten kadaster bekend onder Brugge, zeven en twintigste afdeling (Sint-Andries, eerste afdeling), sektie D, volgens nagemeld plan delen van nummers 459/M/9 en 458/L/6, groot volgens berekening twee en vijftig aren zeven centiaren één vierkante decimeter (52 a 07 ca 01 dm²).

Aangeduid op het hier bijgevoegd plan onder de loten 12, 13/A, 13/B, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, de doorgang naar de Hertogenstraat (202 m²) en het klein strookje grond tussen de doorgang en het Nijverheidscomplex (1,96 m²).

- Dat zij voorts de bedoeling hadden om voormeld nijverheidscomplex onder het stelsel van de mede-eigendom te plaatsen, zoals thans voorzien door artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek;

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

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in artikelen 577-2 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en dit behoudens de beperkingen hierna bepaald.

- Dat hiertoe op verzoek van de oorspronkelijke comparante, en door de zorgen van de Heer Marc Van Poucke, landmeter, te Brugge (Sint-Kruis) op twee en twintig november negentienhonderd acht en tachtig, het plan van de onderscheiden eigendommen is opgemaakt geweest, met aanduiding van de gemeenschappelijke gedeelten, welke in duizend/duizendsten zullen worden verdeeld.

Dit plan, destijds aan de notaris overgelegd, werd aan de oorspronkelijke akte gehecht.

STATUTEN

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 privaatieve 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.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN.

(1)

Er wordt aangemerkt dat in hoger aangehaalde akte de dato acht januari negentienhonderd negentig navolgende passus hierna letterlijk aangehaald, voorkwam:

"1) Ten titel van erfdiensbaardheid wordt er tussen de inbrengende vennootschap en de vennootschap "Hertogen" bedongen dat de alhier ingebrachte goederen ten eeuwigen dage en onvergeld belast worden met een recht van uitweg voor alle gebruiksdoeleinden in voordeel van de loten 9, 10 en 11, aangeduid op het hierbij gevoegd plan en eigendom van de inbrengende vennootschap om te komen van de Torhoutsesteenweg naar deze loten en omgekeerd en in voordeel van de loten 1 tot en met 8 en de loten 15 tot en met 20 aangeduid op het hierbijgevoegd plan en eigendom van de inbrengende vennootschap om te komen van de Hertogenstraat naar deze loten en omgekeerd.

"2) De inbrengende vennootschap verklaart dat zij, bij onderhandse akte van een en twintig mei negentienhonderd zeven en tachtig, geregistreerd te Brugge II op zes juli negentienhonderd zeven en tachtig, boek 6/24 blad 40 vak 17, aan de Naamloze Vennootschap Aldi te Erpe-Mere de toelating heeft gegeven om een gedeelte van het ingebrachte goed te gebruiken als parkeerzone en uitrit, en een ander deel van het ingebracht goed als parking, onder de voorwaarden en aanduidingen van gezegde overeenkomst. De vennootschap wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten dienaangaande."

Ten titel van inlichting volgt hierna de tekst van de overeenkomst met de Naamloze Vennootschap Aldi:

"Tussen Aldi N.V., Keerstraat 4 te 9410 Erpe-Mere, vertegenwoordigd door heren J. VERMEULEN (directeur) en E. VANDAELE (projektontwikkelaar) en Firma Van Eeghem, Torhoutsesteenweg 136a te 8200 St. Andries

Betreffende:

1. Roze zone aangeduid op bijgevoegd en mee ondertekend plan: de roze zone mag Aldi N.V. ten alle tijde gebruiken als parkeerzone en uitrit. Aanlegkosten ten laste van Aldi N.V.

2. Groene zone aangeduid op bijgevoegd plan en mee ondertekend plan : de groene zone mag eveneens door Aldi N.V. gebruikt worden als parking. De aanlegkosten worden door Aldi N.V. betaald. Indien dit grondstuk een andere bestemming krijgt zal de Firma Van Eeghem zich ertoe verplichten minimum 7 alternatieve parkeerplaatsen in de directe omgeving te voorzien.

Deze overeenkomst vervalt van zodra het huurcontract van Aldi N.V. met de verhuurder van de Aldi-markt, gelegen Torhoutsesteenweg vervalt."

(2)

[ingevolge aanvullende akte d.d. 1991:

1) Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid gevestigd lastens het "Nijverheidscomplex" voormeld, in voordeel van de eigendom thans ten kadaster bekend onder Brugge, zevenentwintigste afdeling (Sint-Andries, eerste afdeling), sectie D, nummer 459/H/8, groot vierhonderd vijftenzestig vierkante meter, toebehorende aan de naamloze vennootschap "Algemene Bouwonderneming Leon Van Eeghem" te Brugge, om toegang te nemen tot gemeld perceel nummer 459/H/8 via het "nijverheidscomplex" en behoud van de bestaande toegangsdeur tot het kantoorgebouw uitgevende op het "Nijverheidscomplex". Verder zullen de eigenaars, het personeel en de bezoekers van bedoeld kantoorgebouw recht van overgang en uitweg genieten te voet of met hun voertuigen over de bestaande wegen van het "Nijverheidscomplex" naar de Hertogenstraat en de Torhoutsesteenweg.

2) De eigenaars, het personeel en de bezoekers van bedoeld kantoorgebouw zullen de vrijstaande parkeergelegenheden op het "Nijverheidscomplex" mogen gebruiken voor het tijdelijk parkeren van hun voertuigen.

BASISAKTE

Uit voormelde plannen (gehecht aan de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990) blijkt dat bovenbeschreven eigendom ingedeeld werd als volgt:

BESCHRIJVING VAN DE INDELING VAN DE EIGENDOM.

1. Lot 12: omfattende een gebouw bestemd tot private eigendom, aangeduid in gele kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

2. Lot 13/A: omfattende een gebouw bestemd tot private eigendom, aangeduid in groene kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

3. Lot 13/B: omfattende een gebouw bestemd tot private eigendom, aangeduid in bruine kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

4. Lot 21: omfattende een gebouw bestemd tot private eigendom, aangeduid in rode kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

5. Lot 22: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

6. Lot 23: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

7. Lot 24: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

8. Lot 25: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

9. Lot 26: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

10. Lot 27: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

11. Lot 28: omfattende een garage bestemd tot private eigendom, aangeduid in oranje kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan;

12. Lot 14: omfattende de overige gronden bestemd voor parkeerstroken, trottoirs, beplantingen, koer, manoeuvreerruimten en doorgangen naar de Torhoutsesteenweg en de Hertogenstraat, aangeduid in blauwe kleur op het bij de oorspronkelijke akte verleden voor Notaris Van Caillie op 27/08/1990 gevoegd plan.

VERDELING IN AFZONDERLIJKE EIGENDOMMEN.

De komparante verklaart de private en de gemene delen van het complex te bepalen als volgt:

A. Private eigendommen:

1. Lot 12: zijnde een gebouw, omfattende:
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
het gebouw zelf en de grond, aangeduid in gele kleur op het hierbij gevoegd plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
de driehonderd en zeven/duizendsten in al de gemene delen van het complex.

307/1.000

2. Lot 13/A: zijnde een gebouw, omfattende:
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
het gebouw zelf en de grond, aangeduid in groene kleur op het hierbij gevoegd plan.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
de driehonderd een en vijftig/duizendsten in al de gemene delen van het complex.

351/1.000

3. Lot 13/B: zijnde een gebouw, omfattende:
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
het gebouw zelf en de grond, aangeduid in bruine kleur op het hierbij gevoegd plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
de zes en veertig/duizendsten in al de gemene delen van het complex.

46/1.000

4. Lot 21: zijnde een gebouw, omvattende:	
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:	
het gebouw zelf en de grond, aangeduid in rode kleur op het hierbij gevoegd plan.	
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:	
de tweehonderd zeven en veertig/duizendsten in al de gemene delen van het complex.	247/1.000
5. Loten 22 tot en met 28: zijnde zeven garages, aangeduid in oranje kleur op het hierbij gevoegd plan, omvattende elk:	
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:	
de garage zelf en de grond.	
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:	
de zeven /duizendsten in al de gemene delen van het complex, hetzij in totaal negen en veertig/duizendsten	49/1.000
	=====
Samen: duizend/duizendsten in de gemene delen.	1.000/1.000

BIJZONDER BEDING.

Het zal ten allen tijde toegelaten zijn aan de eigenaars van de loten 12, 13/A, 13/B en 21 deze te wijzigen en te splitsen in één of meer afzonderlijke privaatieven en de eraan verbonden duizendsten in de gemene delen eveneens te verdelen en toe te kennen aan de afgesplitste privaatieven, zonder de tussenkomst of de goedkeuring van de overige mede-eigenaars van het complex.

De betrokken eigenaars zullen wel verplicht zijn op hun verzoek en op hun kosten een aanvullende basisakte te laten opmaken en een afschrift ervan te deponeren bij de syndicus van het complex.

B. Gemeenschappelijke eigendom in gedwongen onverdeeldheid:

De volledige oppervlakte van de eigendom, ter uitzondering van de oppervlakte der voorschreven private eigendommen, dus de resterende oppervlakte, omvattende de parkeerstroken, trottoirs, beplantingen, koer, manoeuvreerruimten en doorgangen naar de Torhoutsesteenweg en de Hertogenstraat, aangeduid in blauwe kleur onder lot 14 op het hierbijgevoegd plan, zal gemeenschappelijk zijn aan alle private eigendommen.

Het onderhoud en de herstelling van deze gemeenschappelijke zaken zal ten laste zijn van al de private eigenaars in verhouding tot hun duizendsten.

Zullen eveneens gemeenschappelijk zijn voor al de private eigenaars:

- de verlichting en de waterleiding dienstig voor voormelde gemeenschappelijke delen.

- voor zover ze dienstig zijn voor alle private loten van het complex: de leidingen voor elektriciteit, water, de rioleringen, en andere nutsvoorzieningen.

Deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

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.

De leidingen en andere zaken die slechts voor bepaalde private eigendommen dienstig zijn zullen niet gemeenschappelijk zijn aan alle mede-eigenaars doch slechts aan diegene voor wie ze dienstig zijn.

Het onderhoud en de herstelling van deze zaken zullen ten laste zijn van de mede-eigenaars die er het nut van hebben.

Het zal de private eigenaars toegelaten zijn nieuwe leidingen aan te leggen naar hun private eigendom over of in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex voor zover ze de andere mede-eigenaars niet blijvend storen en mits de andere mede-eigenaars acht dagen op voorhand schriftelijk te verwittigen van de aard van de werken en de duur van de tijdelijke stoornissen nodig voor de uitvoering van die werken. De stoornissen voor de andere mede-eigenaars zal zoveel mogelijk dienen beperkt te worden. De schade aan de gemeenschappelijke zaken veroorzaakt door die werken zal op kosten van de opdrachtgever hersteld worden binnen de kortst mogelijke termijn. Indien de opdrachtgever in gebreke blijft zal de syndicus in naam van de andere mede-eigenaars en op kosten van de in gebreke gebleven opdrachtgever de schade mogen laten herstellen mits acht dagen vooraf bij aangetekende brief een ingebrekestelling te hebben verstuurd aan de opdrachtgever.

De groenaanleg en beplanting van de gemeenschappelijke delen, de verlichting en de watervoorziening voor de gemeenschappelijke delen met afzonderlijke tellers, zullen voor de eerste maal geschieden op kosten en door de zorgen van de komparante.

De vervreemding van een onderscheiden private eigendom omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van de privatieve delen én van de aandelen in de gemene delen die daar bijkomstig bijbehoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een onderscheiden private eigendom bezwaart terzelfdertijd het gedeelte privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemene delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

VOORWAARDEN.

1. De splitsing van de eigendom kan een toestand medebrengen die een erfdienstbaarheid zou uitmaken, zodra het erf zal toebehoren aan verschillende eigenaars.

Daar onderhavige akte de juridische verdeling van het complex heeft tot stand gebracht, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege ontstaan vanaf het ogenblik van de verkrijging door een derde van een privatief bestanddeel.

Deze erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien bij artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en in de overeenkomst van partijen.

Dat kan namelijk het geval zijn voor de afvoer en toevoer van de waters, de kanalisaties en leidingen over het algemeen.

2. Vanzelfsprekend zullen de in hoofde aangehaalde bestaande erfdienstbaarheden eveneens moeten gerespecteerd blijven.

3. De komparante verklaart tevens de hogervermelde erfdienstbaarheid van recht van uitweg over lot 14 in voordeel van de loten 1 tot en met 8, de loten 9, 10 en 11 en de loten 15 tot en met 20 aangeduid op het hierbij gevoegd plan uit te breiden zodat deze loten hun uitweg zullen mogen nemen zowel naar de Hertogenstraat als naar de Torhoutsesteenweg.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 1-2-3. (vervallen)

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 Nijverheidscomplex Hertogen Brugge (Sint-Andries) Hertogenstraat - Torhoutsesteenweg**".

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 - WERKELIJK OF ZAKELIJK STATUUT.

Sectie I. Onverdeelde eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4.

Het onroerend goed 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 privatieve en gemeenschappelijke gedeelten zijn beschreven in de basisakte zelf.

Artikel 5.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaatief binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

Sectie II. Beheer van het complex.

Artikel 6.

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht en namelijk met het onderhoud van en het toezicht over de uitvoering

van de herstelling aan de gemeenschappelijke delen. Hij waakt over de rust, de tucht, de goede orde en de veiligheid van en in het complex. ~~De syndicus zal zijn bevoegdheden gedeeltelijk kunnen delegeren aan een bewaker, die zal instaan voor de rust, de tucht, de goede orde en de veiligheid van en in het complex.~~ De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Het mandaat van syndicus zal bezoldigd zijn overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

(a) De Algemene Vergadering:

Artikel 7.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het complex, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken.

Artikel 8.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer bij aanvang van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, die samen ten minste de helft van de aandelen der mede-eigenaars vertegenwoordigen, tegenwoordig is na allen behoorlijk te hebben uitgenodigd. Niettemin beraadslaat 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.

De vergadering bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, die op de dagorde staan, zij mogen aanwezig en vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 9.

De gewone jaarlijkse algemene vergadering wordt elk jaar bijengeroepen door de syndicus en dit ~~ambtshalve gehouden de tweede woensdag van de maand maart te 14 uur, en voor de eerste maal in 1991~~ telkens in de laatste vijftien dagen van de maand januari.

Buiten deze verplichte bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de syndicus, telkens als het nodig is, omdat er dringend in het belang van de mede-eigendom beslissingen moeten genomen worden.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste ~~25~~ twintig ten honderd van de gemene 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 bijengeroepen.

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 10.

~~De uitnodigingen worden bij gewone brief verstuurd ten minste 8 dagen voor de vergadering.~~

~~Zij worden geldig verstuurd aan het als juist verklaard adres dat door iedere mede-eigenaar aan de syndicus van het complex dient overgemaakt.~~

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. 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 12 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.

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

Artikel 11.

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.

Diegene die oproept tot de vergadering, bepaalt ook de agenda.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij van de mede-eigenaars of van de eventuele 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 (zo er een is), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse 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 uitnodiging vermeld worden.

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

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde.

Indien alle aandelen op de vergadering tegenwoordig zijn kan men ook over bijkomende punten geldig beslissingen nemen.

Artikel 12.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden; doch hij zal aan de vergadering alleen met beraadslagende stem mogen deelnemen, ~~ten ware hij als volmachtdrager van een (of meerdere) mede-eigenaar(s) zou optreden.~~

~~De eigenaars mogen zich laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar of door de syndicus, drager van een geschreven volmacht; voor echtgenoten die elkaar vertegenwoordigen wordt echter geen geschreven volmacht vereist; de vertoning van de uitnodiging zal een voldoende bewijs van het mandaat zijn.~~

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.

~~Indien, tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of om een andere reden, de private eigendom toebehoort aan onverdeelde eigenaars moeten deze één alleen onder hen aanduiden, die op de vergaderingen zal uitgenodigd worden en aan de beraadslagingen deelnemen.~~

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.

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

Artikel 12/bis.

Bij aanvang van de algemene vergadering wordt overgegaan tot aanstelling van het Bureau.

Het bureau wordt minstens samengesteld uit de voorzitter, verkozen onder de mede-eigenaars, en de secretaris. Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

Artikel 13.

§ 1. De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de ~~aandelen~~ stemmen der mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde ~~eigenaars~~ zijn, behoudens in het

geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van de stemmen bepaald is door de wet.

§ 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 unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde leden van de vergadering maar als de eenparigheid van al de eigenaars, de afwezigen beschouwd wordend als zich verzettend tegen het voorstel.

~~In de gevallen waar zoals gezegd de eenparigheid vereist wordt zal binnen de 14 dagen een nieuwe vergadering kunnen bijeengeroepen worden waar enkel rekening zal gehouden worden met de aanwezige en vertegenwoordigde leden, de afwezigen beschouwd wordend als instemmende met het voorstel, op voorwaarde dat in het oproepingsbericht tot de nieuwe vergadering uitdrukkelijk vermeld wordt dat de afwezige en niet vertegenwoordigde eigenaars zullen geacht worden het voorstel, voorwerp van de beraadslaging bij te treden.~~

§ 3. De algemene vergadering beslist:

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 eventuele 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.

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.

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

c) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 14.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizenden in de gemene delen 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 15.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering bij aanvang meer dan de helft der mede-eigenaars vertegenwoordigen, samen ten minste de helft van de aandelen van de mede-eigenaars, minstens ~~501~~ 500/1.000sten bezittend, samenbrengen.

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 doch niet eerder dan na het verstrijken van een termijn van 15 ~~binnen de 14~~ dagen, met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt zoals hoger gezegd.

Artikel 16.

De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd; de syndicus zal deze een 14-tal dagen tevoren aan de mede-eigenaars mededelen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun individuele rekening toezenden.

Artikel 17.

~~De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in een proces verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de syndicus en de aanwezige mede-eigenaars. Bij weigering zal hiervan proces verbaal worden opgemaakt.~~

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.

Ieder eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in aanwezigheid van de syndicus die verantwoordelijk is voor de bewaring ervan evenals voor de bewaring van de andere archiefstukken van het complex, namelijk de basisakte van het complex.

(b) De syndicus

Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Het mandaat van de syndicus 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.

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 – voorlopige 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.

De syndicus die ontslag wenst te nemen, dient hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met als agendapunten zijn ontslag en de beslissing tot aanstelling van een nieuwe syndicus. Tot op datum dat dit ontslag aangeboden kan worden aan een geldig samengestelde algemene vergadering blijft de syndicus in functie. De algemene vergadering kan het ontslag van de syndicus niet weigeren.

Taken van de syndicus

Ongeacht 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 te 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 is 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 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;

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 met ten minste een weerspiegeling 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 zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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.

20° aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen.

Bevoegdheid.

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

Aansprakelijkheid.

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.

Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed. Zijn vergoeding wordt bepaald door de algemene vergadering en geldt als gemeenschappelijke kost.

(c) **Controle organen van de mede-eigendom :**

De raad van mede-eigendom:

Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

De commissaris van de rekeningen – Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden

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 volstrekte 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.

Sectie III. Verdeling van lasten en ontvangsten.

Artikel 18.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gewone gemeenschappelijke delen, worden gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven van de gemeenschap.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf heden.

De lasten van onderhoud van bijzondere gemeenschappelijke delen worden gedragen door de mede-eigenaars die er nut van hebben in verhouding.

Artikel 19.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het gemeenschappelijk gedeelte van het complex.

2. Het onderhoud van de wegen, de parkings, de beplanting, de leidingen enzovoort, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal, en de producten daartoe nodig.

3. Het verbruik van water en elektriciteit voor de gemene delen.

4. Het reinigen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen over het algemeen, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal en de producten daartoe nodig.

5. De vergoedingen van de syndicus en over het algemeen de administratiekosten van het complex.

6. De verzekeringspremiën van de polissen afgesloten in het belang van het complex, waarvan sprake onder sectie IV hierna.

Deze opsomming is aanhalend en niet beperkend.

Artikel 20.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van de gemeenschappelijke delen, zullen deze door de mede-eigenaars verkregen worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 31.

[verplaatst uit het oorspronkelijk reglement inwendige orde]

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

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Evenwel zal tot de eerste algemene vergadering ten titel van overgangsmaatregel het bedrag van dit voorschot door de syndicus bepaald worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen kunnen 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 een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de syndicus te storten, zal deze laatste gemachtigd zijn de distributiemaatschappij te verzoeken de bedeling van water en elektriciteit te verminderen of af te sluiten.~~

De in gebreke zijnde eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus, in naam van alle de vereniging van mede-eigenaars; de syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

~~Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering 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 12 X 's jaars, en dit vanaf de dat!« waarop hem bij aangetekend schrijven een herinneringsbrief zal zijn toegestuurd.~~

Eigendomsoverdracht 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 naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaat kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaat 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 uittrekkende 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 achterstallende 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.

TECHNISCH BEHEER

Artikel 21.

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

Artikel 22.

Voor dringende herstellingen, zoals gesprongen waterleidingen, lekkende afvoerleidingen, gemeenschappelijke verlichting, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren en moet hij hiervoor geen toelating vragen.

Artikel 23.

De onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen en de niet noodzakelijke herstellingen en werken zullen ~~moeten gevraagd en zullen~~ voorgelegd worden aan de gewone of de buitengewone vergadering.

Artikel 24.

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

Artikel 25.

De verantwoordelijkheid over het onroerend complex (artikel 1386 Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het complex worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal tegen degene wiens verantwoordelijkheid in het gedrang komt, hij weze mede-eigenaar of een derde persoon.

Sectie IV. Verzekering.

Artikel 26.

De verzekering van de gemeenschappelijke zaken zal in naam van alle mede-eigenaars geschieden door zorgen van de syndicus, tegen de risico te bepalen door de algemene vergadering.

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

Voor het personeel in dienst van de gemeenschap, zal een verzekeringspolis tegen de gevolgen van de arbeidsongevallen gesloten worden. Hetzelfde geldt voor de gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid wegens de gemeenschappelijke delen.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen, doch op zijn kosten.

Sectie V. Vernieling

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

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 27.

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde bindend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering, stemmende met een meerderheid van de 3/4 der uitgebrachte stemmen.

Sectie I. Onderhoud.

Artikel 28.

Ieder mede-eigenaar zal zorgen voor een verzorgd uiterlijk van zijn privaatief en het onderhoud op geregelde tijdstippen uitvoeren.

Sectie II. Uitzicht.

Artikel 29.

Het achterlaten van voorwerpen op de gemeenschappelijke delen van het complex is verboden.

Bij overtreding hiervan kunnen door de Algemene Vergadering boeten voorzien worden.

Sectie III. Inwendige orde.

Artikel 30.

De gemeenschappelijke parkeerplaatsen van het complex mogen enkel gebruikt worden door de eigenaars of de bezoekers van de private loten 12, 13/A, 13/B en 21 zonder onderscheid, tenzij deze onderling een andere overeenkomst zouden uitwerken.

Parkeren van voertuigen op de wegen en manoeuvreerruimten is verboden.

De ruimte voor de garages zal steeds moeten vrij blijven om het in- en uitgaan van de voertuigen vlot te laten verlopen.

In geval ten gevolge van een inbreuk op voormelde bepalingen het in- en uitgaan van de voertuigen zou belemmerd worden, zal de wagen aan de ingebreke blijvende eigenaar op zijn uitsluitelijke kosten kunnen verplaatst worden.

Sectie IV. Beheer.

[verplaatst naar het deel reglement van mede-eigendom]

ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 32.

In geval van betwisting voortvloeiend uit de toepassing of interpretatie van onderhavig reglement en in geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de syndicus zullen de moeilijkheden onderworpen worden aan het oordeel van de bevoegde rechtbank ~~een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van Brugge.~~

~~Tegen de uitspraak van deze scheidsrechter zal geen verhaal mogelijk zijn. De onkosten van het scheidsrechtersambt zullen door de verliezende partij gedragen worden.~~

~~De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der 2/3 der stemmen.~~

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Henry van Caillie, notaris te Brugge.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.