

Gecoördineerde statuten van de

Residentie "EPSOM"

Ondernemingsnummer : 0816.722.974

Ter goedkeuring voorgelegd
aan de algemene vergadering d.d. .../.../201...

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Vanden Bussche op 06.10.1987;
- 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 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN TACHTIG
Op ZES OKTOBER

Voor ons, Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te Knokke-Heist

IS VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap BO-INVEST, met zetel te 318 0 Westerlo, Wibertusstraat 8, opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid met dezelfde naam, blijktens akte verleden voor notaris Leo Vander Laenen te Westerlo (Tongerlo) op éénendertig mei negentienhonderd negenenzeventig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig juni daarna onder nummer 112 0- 3, omgevormd in een naamloze vennootschap bij procesverbaal van buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bo-Invest", opgemaakt door notaris Mare Cuypers te Heist op den Berg op negenentwintig september negentienhonderd zevenentachtig, welke zal neergelegd worden ter publicatie in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Ingeschreven in het handelsregister te Turnhout onder nummer 4 5.206, hebbende B.T.W. nummer 419.459.276.

Hier vertegenwoordigd door de heer Walter Van Elven, wonende te 3180 Westerlo, Wibertusstraat 8, handelende in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder, overeenkomstig artikel tweeëntwintig der statuten;

Daartoe aangesteld bij beslissing van de Raad van Bestuur gehouden onmiddellijk na de voormelde wijzigingsakte de dato negenentwintig september negentienhonderd zevenentachtig, welke zal neergelegd worden ter publicatie zoals voormeld.

Eigenares van de grond en van de op te richten constructies.

Hierna genoemd de "Comparanten".

VOORAPGAANDELIJKE UITEENZETTING:

Comparanten verklaren eigenaars te zijn van volgende onroerende goederen:

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, afdeling Knokke

1° Een afbraakeigendom op en met grond, vroeger uitgebaat als Hotel-Restaurant Epsom, gelegen Marie-Joséstraat 6, bekend ten kadaster in de vierde afdeling, sectie B nummer 38, voor een oppervlakte van tweehonderd vijftig vierkante meters.

2° Een afbraakvilla met afhangen en erf, voorheen genaamd "Villa Lina", gelegen Marie-Joséstraat 8, bekend ten kadaster in de vierde afdeling, sectie B nummer 39, voor een oppervlakte van honderd vijftientig vierkante meters.

Palende of hebbende bepaald aan:

- noord: Wemes, Gustave en consoorten, te Brussel, en De Groote-Van Hecke, Gilbert en consoorten, te Knokke-Heist;
- oost: de Marie-Joséstraat
- zuid: Jurion-Debaste, Joseph, te Beersel;
- west: Dumarey-Goetghebeur, Emile, te Knokke-Heist.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed sub 1° behoort de comparante toe om het aangekocht te hebben jegens de heer Henricus Leliaert, ondernemer, te Aardenburg (Nederland), en zijn echtgenote Mevrouw Nicole Quintens, hotelierster, te Knokke-Heist, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist, met tussenkomst van notaris Vincent de Gheldere te Knokke-Heist op negen januari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op twaalf januari daarna, boek 4779 nummer 24.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Henricus Leliaert-Nicole Quintens om het aangekocht te hebben jegens de Heer Robert Van Coppenolle en zijn echtgenote Mevrouw Maria Vandenhole, te Zingem-Huise, blijkens akte verleden voor notaris Vincent de Gheldere te Knokke-Heist, op twaalf augustus negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op twintig augustus daarna, boek 4 685 nummer 19.

Voorschreven goed behoorde toe aan de echtgenoten Van Coppenolle-Vandenhole voornoemd om het aangekocht te hebben, elk voor de onverdeelde helft, jegens de heer Marcel Vandenhole, nijveraar, en zijn echtgenote mevrouw Denise Dhondt te Ouwegem blijkens akte verleden voor notaris Jan-Baptist de Gheldere, destijds te Heist, op negen april negentienhonderd zestig, overgeschreven op het enig hypotheekkantoor te Brugge op twintig april daarna, boek 10.231 nummer 11.

Voorschreven goed behoorde toe aan de echtgenoten Vandenhole-Dhondt voornoemd om het aangekocht te hebben jegens de heer Auguste Debever en zijn echtgenote te Knokke, blijkens akte verleden voor notaris J. Stroobandt te Knokke op zesentwintig juni negentienhonderd drieënveertig, overgeschreven het kantoor van grondpanden te Brugge op zeven juli daarna, boek 7199 nummer 9.

Voorschreven goed sub 20 behoort toe aan de comparante voornoemd om het aangekocht te hebben jegens 1) de Heer Jacques Simonis, weduwnaar van Mevrouw Lucie Heyn, te Braine-l'Alleud, 2) de heer Michel Simonis, te Huy, 3) de Keer Albert Simonis, te Orbais, 4) de heer François Simonis, te Sint Stevens Woluwe, 5) mevrouw Marguerite-Marie Simonis te Luik, 6) de heer Jean-Pierre Simonis, te La Louvière, en 7) de heer Bernard Simonis, te Brussel, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op twintig februari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vier maart daarna, boek 4856 nummer 8.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de gemeenschap bestaan hebbende tussen de echtgenoten Jacques Simonis - Lucie Heyn om het aangekocht te hebben jegens de Keer Marcel Vandenhole en zijn echtgenote Mevrouw Denise Dhondt, te Oudergem, blijkens akte verleden voor notaris Georges Boels te Knokke,

op dertien september negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op drie oktober daarna, boek 98 64 nummer 10.

De echtgenoten Marcel Vandenhole-Denise Dhondt voornoemd, waren eigenaars van voorschreven goed sinds meer dan dertig jaar vanaf heden.

Mevrouw Lucie Heyn is overleden te Braine l'Alleud op twintig februari negentienhonderd vijftientig, en haar nalatenschap is wat de onroerende goederen betreft voor het vruchtgebruik aan haar langstlevende echtgenoot, de heer Jacques Simonis voornoemd, komen te vervallen. De naakte eigendom aan de kinderen, te weten Simonis 1) Michel, 2) Albert, 3) François, 4) Marguerite-Marie, 5) Jean-Pierre en 6) Bernard, allen voornoemd. Dit ingevolge de bepalingen van hun huwelijkskontraakt verleden voor notaris Constant Jonniaux te Pommeroeuil op vijf november negentienhonderd zevenendertig.

ONROEREND STATUUT

Comparanten zijn zinnens voormelde oude gebouwen af te breken en op voormelde gronden een nieuwbouw op te richten.

De comparanten hebben ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het gebouw genaamd "**Residentie "EPSOM"**", te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577~~bis~~ -2 § 9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, ~~en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis, paragraaf 9 en paragraaf 11 van zelfde wetboek over de gedwongen mede eigendom.~~

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

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

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 het hoger aangehaalde artikel ~~577bis~~ 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, behalve de beperkingen hierna.

Het op te richten 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.

BASISAKTE

PLANNEN

De verschijners hebben mij, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

1) Een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op tien augustus negentienhonderd zevenentachtig onder bouwvergunning nummer 152/87/K.

2) Drie plannen ondertekend door de heer architect Eric Woestyn, kantoor houdende te 8300 Knokke-Heist, Waterstraat 10, opgemaakt op éénentwintig januari negentienhonderd zevenentachtig, en goedgekeurd als voorzgd :

- Plan 1/3 bevat het plan van de kelderverdieping, van het gelijkvloers, liggings-, perceel- en inplantingsplan?

- Plan 2/3 bevat het plan van de type-verdieping 1 tot en met 4 en het plan van de technische verdieping;

- Plan 3/3 bevat het plan doorsnede A-B, voorgevel en achtergevel.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

WIJZIGING DER PLANNEN:

De comparanten behouden zich het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

c) indien de comparanten dit nodig of nuttig achten, en dit volgens hun persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kunnen oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De comparanten zullen eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft gemene delen als privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven een geheel te maken of een privatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen:

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

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte.

Al de kopers van de private elementen verbinden zich om gratis hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten, en dat op eerste vraag van de comparanten .

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

I. De KELDERVERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Twee liften met liftkoker, twee trappen met trapzaal, vestibule, gang leidende naar de private kelders, de rijweg tot de private autostandplaatsen leidende naar de autolift, lokaal vuilnis, autolift en autoliftkoker, machinekamer autolift.

Private delen:

A. Een **dubbele autostandplaats, genummerd 9-10** op het plan, bevattende:

a) in private en uitsluitende eigendom:

de twee achter elkaar gelegen autostandplaatsen zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder autostandplaats de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij in het totaal zestien duizendsten (16/1.000sten) der gemene delen.

B. Een **autostandplaats, genummerd 14** op het plan, bevattende:

a) in private en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

C. **Vijf autostandplaatsen, genummerd 6, 11, 12, 13 en 15**, op het plan, telkens bevattende:

a) in private en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere autostandplaats de acht duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij samen de veertig/duizendsten (40/1.000sten) der gemene delen.

D. De **grote berging van de handelsruimte 1**, in het blauw gekleurd op voormeld plan;

De **grote berging van de handelsruimte 2**, in het groen gekleurd op voormeld plan.

Deze bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de handelsruimte waaraan zij aanbedeeld zijn, zoals hierna beschreven.

Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

E. **Twaalf kleine bergingen, genummerd A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3 en C4**, in het blauw gekleurd op het plan van de kelderverdieping.

Twee grotere bergingen, genummerd T.V. 5 en T.V. 6, in het oranje gekleurd op het plan van de kelderverdieping.

Deze bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de twee appartementen op de technische verdieping, zoals hierna beschreven.

Alle bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de appartementen, waaraan zij aanbedeeld zijn, zoals hierna beschreven. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

II. De GELIJKVLOERSE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Een inkom met brievenbussen en parlofoons, vestibule, lokaal voor tellers elektriciteit, twee liften met liftkoker, twee trappen met trapzaal.

Autolift met liftkoker, rijweg leidende naar de privatieve autostandplaatsen, fietsenberging.

Privatieve delen:

1. Een **handelsruimte genummerd 1**, in het blauw gekleurd op het plan 1/3, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

De handelsruimte zelf, sas, W.C., privatieve trap leidende naar de kelder, en de berging genummerd 1 in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De éénendertig / duizendsten (31/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Een **handelsruimte genummerd 2**, in het groen gekleurd op t plan 1/3, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

De handelsruimte zelf, sas, W.C., privatieve trap leidende naar de kelder en de berging genummerd 2 in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zeventwintig / duizendsten (27/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Een **dubbele autostandplaats genummerd 7-8**, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de twee achter elkaar gelegen autostandplaatsen zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder autostandplaats de acht / duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij in het totaal zestien/duizendsten (16/1.000sten) der gemene delen.

4. **Vijf autostandplaatsen,- genummerd 1, 2, 3, 4 en 5**, op het plan, telkens bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder autostandplaats de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij samen de veertig/duizendsten (40/1.000sten) der gemene delen.

III. De TYPEVERDIEPING bevat:

De verdiepingen 1 tot en met 4 zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens drie appartementen van het type A, type B en type C.

Ieder appartement krijgt de benaming van zijn type gevolgd door het nummer van de verdieping. Aldus krijgt het appartement van het Type B op de derde verdieping het nummer "B3".

Gemeenschappelijke delen:

Twee liften met liftkoker, twee trappen met trap

Privatieve delen:

1. De **appartementen** van het **TYPE A**, in het blauw gekleurd op het plan 2/3, telkens bevattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

Hall, living, keuken, doorloop met W.C., slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchecel; slaapkamer 1 en 2 hebben een doorlopend terras; en de berging genummerd als het appartement in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens vierenvijftig / duizendsten (54/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij in totaal tweehonderd zestien /duizendsten (216/1.000sten) der gemene delen.

2. De **appartementen** van het **TYPE B**, in het geel gekleurd op het plan 2/3, telkens bevattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

Hall, living met terras, keuken, doorloop met berging en W.C., slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchecel; slaapkamer 1 en 2 hebben een doorlopend terras;

en de berging genummerd als het appartement in de kelder-verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens achtenvijftig / duizendsten (58/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij in totaal tweehonderd tweeëndertig / duizendsten (232/1.000sten) der gemene delen.

3. De **appartementen** van het **TYPE C**, in het oranje gekleurd op het plan 2/3, telkens bevattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

Hall, living met terras, keuken, doorloop met berging en W.C., slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met douchecel; slaapkamer 1 en 2 hebben een doorlopend terras;

En de berging genummerd als het appartement in de kelder-
verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens achtenvijftig / duizendsten (58/1.000sten) der gemene
delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij in totaal tweehonderd
tweeëndertig / duizendsten (232/1.000sten) der gemene delen.

III. De TECHNISCHE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Twee liften met liftkoker, twee machinekamers lift, twee trappen
met trapzaal.

Privatieve delen:

1. Het **appartement genummerd "T.V. 5"**, in het roze gekleurd op het
plan 3/3, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Hall met vestiaire en W.C., living, keuken, kamer 1 met badkamer,
kamer 2 met douchecel, alsook het exclusief genot van de terrassen gelegen
vooraan en achteraan;

alsmede de berging genummerd "T.V.5" in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De zeventig / duizendsten (70/1.000sten) der gemene delen van het
gebouw waaronder de grond»

4. Het **appartement genummerd "T.V. 6"**, in het grijs gekleurd op
het plan 3/3, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Hall met vestiaire, living, keuken, doorloop, kamer 2, badkamer,
W.C., kamer 1, alsook het exclusief genot van de terrassen vooraan en
achteraan.

alsmede de berging genummerd "T.V.6" in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zeventig / duizendsten (70/1.000sten) der gemene delen van het
gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL:

Autostandplaats 1	8/1.000sten
Autostandplaats 2	8/1.000sten
Autostandplaats 3	8/1.000sten
Autostandplaats 4	8/1.000sten
Autostandplaats 5	8/1.000sten
Autostandplaats 6	8/1.000sten
Dubbele autostandplaats 7-8 met ieder 8/1000.sten hetzij samen	16/1.000sten
Dubbele autostandplaats 9-10 met ieder 8/1000.sten hetzij samen	16/1.000sten
Autostandplaats 11	8/1.000sten
Autostandplaats 12	8/1.000sten
Autostandplaats 13	8/1.000sten
Autostandplaats 14	10/1.000sten
Autostandplaats 15	8/1.000sten

Handelsruimte 1	31/1.000sten
Handelsruimte 2	27/1.000sten
Appartement "A1"	54/1.000sten
Appartement "B1"	58/1.000sten
Appartement "C1"	58/1.000sten
Appartement "A2"	54/1.000sten
Appartement "B2"	58/1.000sten
Appartement "C2"	58/1.000sten
Appartement "A3"	54/1.000sten
Appartement "B3"	58/1.000sten
Appartement "C3"	58/1.000sten
Appartement "A4"	54/1.000sten
Appartement "B4"	58/1.000sten
Appartement "C4"	58/1.000sten
Appartement "T.V.5"	70/1.000sten
Appartement "T.V.6"	70/1.000sten

Totaal:	1.000/1.000sten

Deze duizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbesteding van deze duizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal duizendsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming, behoudens uitzonderingen voorzien in het reglement van mede-eigendom.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aangehecht zijn.

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

II.2.1. - ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

II.2.1.1. - VERDELING VAN HET GEBOUW

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, autostandplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

II. 2.1.2. - VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

De onverdeelde delen in mede-eigendom gehecht aan een privaatief eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen met de in het reglement van mede-eigendom voorziene meerderheden of bij beslissing van de rechter, zoals eveneens voorzien in het reglement van mede-eigendom ~~door twee/derden der stemmen gehecht aan de gemene delen en de speciale meerderheid van de drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.~~

II.2.1.3. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, .zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemene delen;
- 4) het dak;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor één bepaalde eigendom;
- 6) de ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
- 7) de gemeenschappelijke lokalen: lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;
- 8) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, lift en liftkoker;
- 9) bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed gemeen te zijn, behoudens tegenbewijs.

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.

II.2.1.4. - PRIVATIEVE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van privatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatief, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privatieve eigendom;

2. de vloerbekleding;
 3. het binnenpleisterwerk;
 4. de niet dragende binnenmuren;
 5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
 6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de
privatieve eigendom;
 7. het sanitair;
 8. de binnendeuren;
 9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale
verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot de
privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen de eigendom.
- Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van
het eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

II.2.1.5. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT.

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend
genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht
in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en
verplichtingen, die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten
of van hun rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden
ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het
bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen
voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare,
voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven
goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen
gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten
en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijner en zonder dat de
tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken' aan wie dan
ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen
voortspruiten.

STATUUT VAN HET DAKTERRAS.

Ingevolge de achteruitbouw van de technische verdieping bestaat
op de voorkant en de achterkant (oost- en westkant) een dakterras.

Het uitsluitend genot van dit terras behoort tot het
eigendomsrecht van de appartementen op de technische verdieping op last
alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het
gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze
terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaat. De overige
kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten
laste van de gemeenschap.

Het dakterras zal verder bezwaard zijn in het voordeel van de
gemene delen van de residentie, met een erfdienstbaarheid van overgang

voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, mits tijdig bericht aan de eigenaars van de appartementen op de technische verdieping, tenminste vijftien dagen op voorhand, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of- ander gevaar in de residentie.

STATUUT VAN DE OVERIGE TERRASSEN

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Verzekeringen:

Comparante of een persoon door haar aangeduid zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een goeude Belgische verzekeringsmaatschappij voor een duur van tien jaar teneinde alle risico's tegen brand, waterschade, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van mede-eigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

De eerste polis zal afgesloten worden door bemiddeling van de naamloze vennootschap BO-INVEST, comparante.

2. ~~Reserve Fonds~~ werkkingskapitaal

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de mede-eigenaars te betalen voor het oprichten van een ~~reservefonds~~ werkkingsfonds.

Dit ~~reservefonds~~ werkkingsfonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen, het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die de syndicus moet doen om ten allen tijde de goede werking van het gebouw te verzekeren.

De syndicus zal deze gelden plaatsen op een bijzondere bankrekening geopend op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie EPSOM.

3. Verkoop van een privaatief.

~~In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.~~

~~Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten:~~

~~- naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met datum van de akte~~

~~- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars~~

~~- datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.~~

Zie reglement van mede-eigendom.

4. Kabeltelevisie.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Teneinde de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het Algemeen Reglement van mede-eigendom, dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Alle eigenaars van een privaat element van de residentie EPSOM zullen dit reglement moeten naleven dat gelden zal zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsopvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in zover onderhavige akte er niet van afwijkt.

Dit reglement omvat:

1. Het zakelijk statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers beneven welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheeken.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd v/orden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden vastgelegd in het register van de processen-verbaal van de algemene vergadering.

AANVULLINGEN BIJ OF AFWIJKINGEN VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

1. Syndicus:

Vanaf de voorlopige oplevering, zal de syndicus aangeduid worden door de comparante voornoemd.

~~De kosten van de syndicus zijn maximum die van de immobiliënkamer van de kust.~~

Iedere eigenaar zal een dubbel van zijn sleutel aan de syndicus dienen te overhandigen alsook een dubbel van het veiligheidsslot.

2. Uitzicht van het gebouw.

Teneinde de gelijkheid van uitzicht van het gebouw te garanderen en dat in aanvulling van het artikel II.2.4. van het reglement van mede-eigendom, wordt er bepaald dat de kleur van de gordijnen voor de buitenvensters eenvormig wit-beige moet zijn voor alle private kavels.

3. Gemene kosten ten laste van het gelijkvloers:

In afwijking van artikel II.4.1. en II.4.2. van het algemeen reglement van mede-eigendom wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars en/of huurders van de handelsruimten op het gelijkvloers in geen geval zullen tussenkomen in de liftkosten, noch in de kosten van elektriciteit en binnenonderhoud en vernieuwingskosten binnenshuis van de gemene delen.

Voormelde kosten zullen gedragen worden door de eigenaars en/of huurders van de overige private in verhouding tot hun gemene delen maar berekend op de noemer negenhonderd tweeënveertig.

VOLMACHT

Comparanten voornoemd verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. De heer Philippe Strypsteen, jurist, wonende te Ruislede, Bruggestraat, 136;

2. De heer Serge Van Damme, jurist, wonende te Brugge, Oude Zak, 10;

3. Mevrouw Marijke Keereman, bediende, wonende te Brugge-Sint-Andries, Pastoriestraat, 105.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen, om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven private delen in het appartementsgebouw genaamd residentie EPSOM, evenals de hoeveelheden, in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden»

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, .ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmelden van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheeken,

ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen»

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle erfpachten, huren, vestigingen van zakelijke rechten, erfdiensbaaerheden, enzovoorts, te bedingen en af te sluiten met de naamloze vennootschap Ebes, en in het algemeen met alle instellingen van openbaar nut.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

SCHEIDINGSMUREN.

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

Comparanten alleen hebben recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparanten mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparanten hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor comparanten noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie EPSOM vereist. is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

IDENTITEIT:

De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten op zicht van de door de wet vereiste stukken.

WOONSTKEUZE:

Iedere latere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

VERTALING:

Alleen de Nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.
Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de
comparante of van de ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.
Na voorlezing heeft comparante, vertegenwoordigd als gezegd,
samen met mij, notaris, deze akte getekend.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Betreffende een onroerend goed waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

II.1. - ALGEMENE UITEENZETTING

II.1.1. - BEPALING EN DRAAGWIJDTE

Gebruikmakend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) (thans de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

II.1.2. - HUISHOUELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

De veranderingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle mede kontraktanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

II.1.3 - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van mede-eigendom - inwendige orde vormen samen het "~~ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM~~" "de statuten van de mede-eigendom".

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed.

Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

Alle bepalingen vervat in het reglement van mede-eigendom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande aanzien worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn, aanzien, alle voorwaarden en erfdiensbaarheden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

II.2. - WONINGSTATUUT

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

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

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie EPSOM**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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.

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

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt evenwel 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.

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.

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.

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.

[de bepalingen van II.2.1. - ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM werden overgebracht naar het deel "basisakte"]

II.2.2. UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT - BEPERKINGEN

II.2.2.1. - Algemeen

De uitoonverdeeldheidstreding van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen.

II.2.2.2. - Op de gemeenschappelijke delen

De titularis oefent op de gemeenschappelijke delen alle rechten uit welke nodig zijn voor een normaal genot van zijn privé-lokalen, en hij kan dit zo nodig afdwingen.

De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularissen.

II.2.2.3. - Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit. Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder.

Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularissen, en ondermeer inzake isolatie.

II.2.3. - GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

II.2.3.1. - Gemene delen

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met drie/vierden der uitgebrachte stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

II.2.3.2. - Privatieve delen

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig contract, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid of het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere mede-eigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere mede-eigenaars.

II.2.4. - STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets dat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4-den) der uitgebrachte stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw of zijn plaatsvervanger.

Zulks geldt namelijk voor de ingangsdeuren der appartementen en andere privaatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

[ingevolge bepaling uit de oorspronkelijke basisakte]

Teneinde de gelijkheid van uitzicht van het gebouw te garanderen, wordt er bepaald dat de kleur van de gordijnen voor de buitenvensters eenvormig wit-beige moet zijn voor alle privaatieve kavels.

II.3. - BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADERING - RAAD VAN BESTUUR MEDE-EIGENDOM - SYNDICUS

II.3.1. - ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele mede-eigendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle mede-eigenaars uitgenodigd worden, en die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

Er wordt door de algemene vergadering een syndicus aangesteld, die belast is met het dagdagelijks beheer en de uitvoering van de algemene vergadering beslist.

Daarnaast zijn er ook de controle-organen van de mede-eigendom, namelijk de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

II.3.2. - DE ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.1. - DE UITNODIGING

De syndicus houdt jaarlijks de statutaire algemene vergadering in de eerste vijftien dagen van de maand november. Hij roept een bijzondere algemene vergadering bijeen 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.

Om rechtsgeldig te kunnen vergaderen moeten alle titularissen uitgenodigd worden bij aangetekend schrijven ~~of door ontvangst van een afgetekende uitnodiging~~ tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

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 privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig hetgeen voorzien is verder in onderhavig artikel.

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

De oproepingen worden, behalve in spoedeisende gevallen, minstens vijftien dagen op voorhand verzonden en vermelden de dagorde.

~~Bij onverdeeltheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeltheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.~~

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative 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 privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

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

II.3.2.2. - DE DAGORDE

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

~~Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.~~

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire

vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

II.3.2.3. - PLAATS EN TIJDSTIP VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt gehouden in de gemeente waar het goed gelegen is, of op de plaats aan te duiden door de syndicus.

~~De jaarlijkse algemene vergadering zal gehouden worden op de eerste zaterdag van de maand november.~~

II.3.2.4. - QUORUM

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

~~Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement dient de helft van de quotiteiten in de mede-eigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn.~~

De algemene vergadering beraadslaat 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 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 dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

II.3.2.5. - STEMRECHT - MEERDERHEID - VOLMACHTEN

Iedere mede-eigenaar heeft evenveel stemmen als quotiteiten in mede-eigendom.

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.

~~Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement, worden de beslissingen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen genomen.~~

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 evenwel:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de facultatieve 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 stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid BW, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, 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.

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

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging.

~~Bij onverdeelde van een eigendom dienen de onverdeelde eigenaars één onder hen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.~~

~~In geval de betrokkenen dit nalaten wordt hun stemrecht geschorst.~~

~~Bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom wordt het stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij andersluidende overeenkomst.~~

~~Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.~~

~~De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele kwotiteiten.~~

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.

II.3.2.6. - DE BEVOEGDHEID

II.3.2.6.1. - ALGEMEEN

Iedere algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het bestuur van de gemeenschappelijke delen en te beslissen over de herstellingen en de werken (zie nr II.5. hierna)

II.3.2.6.2. - JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom;
- goedkeuring van de bestuursrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- ~~eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de bestuursrekeningen en de stukken~~ jaarlijks de aanstelling van de commissaris van de rekeningen.

II.3.2.6.3. - PROCES-VERBAAL

~~Van iedere algemene vergadering wordt een proces verbaal opgemaakt door de syndicus en medeondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur. Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van het proces verbaal, af te leveren door de syndicus.~~

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.

II. 3.3. ~~DE RAAD VAN BESTUUR~~ CONTROLE ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

De raad van mede-eigendom

II. 3.3.1. - SAMENSTELLING

De raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom, benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen onder de mede-eigenaars.

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

II.3.3.2.- BEVOEGDHEID

~~De raad van bestuur heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken.~~

~~De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering.~~

~~De beslissingen worden opgenomen in een proces verbaal dat berust~~
Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

de commissaris van de rekeningen

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

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

II.3.4. - DE SYNDICUS

II.3.4.1. - AANSTELLING

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Bij ontstentenis van benoeming door de algemene vergadering, wordt hij aangesteld bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Hij hoeft geen mede-eigenaar te zijn.

De syndicus mag echter eveneens aangeduid worden door de promotor of door zijn aangestelde.

~~De maximum duur van het mandaat bedraagt vijf jaar, behalve herbenoeming.~~

~~De duur van het mandaat wordt vastgesteld bij de benoeming.~~

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.

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

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

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

De 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.

II.3.4.2. - VERGOEDING

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, ~~met als maximum de baremas van de immo-biliënkamer van de streek.~~

II.3.4.3. - BEVOEGDHEID

De syndicus is gelast met het bestuur van de mede-eigendom. Tot zijn taak behoren onder meer:

- het laten onderhouden van de gemeenschappelijke delen en het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- het laten uitvoeren van de herstellingen en de werken beslist door de algemene vergadering of de raad van bestuur, of die welke dringend en noodzakelijk zijn;
- de betaling van de algemene kosten, en het innen van de bijdragen, namens de mede-eigenaars;
- het beheren, samen met de raad van bestuur, van het reservefonds ;
- het afsluiten van verzekeringskontrakten in naam van de mede-eigenaars, volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- het bewaren van het archief.

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, zoals uiteengezet onder artikel II.3.2.1;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren 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;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 BW, 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° ten behoeve van de opdrachten en contracten waarvan het bedrag hoger is dan het bedrag vanaf hetwelk de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren 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.

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

II.3.4.4. - OPTREDEN IN RECHTE

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

De syndicus treedt namens de vereniging van mede-eigenaars op in rechte, als eiser, zowel tegenover mede-eigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de vereniging van mede-eigenaars ~~algemene vergadering~~, in uitvoering van een rechtsgeldig genomen beslissing van de algemene vergadering of van de basisakte.

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.

Voor zoveel als nodig verleent iedere mede-eigenaar hiertoe onherroepelijke volmacht aan de syndicus.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de ~~algemene vergadering~~ vereniging van mede-eigenaars tegen een huurder of gebruiker.

Te dien einde verplicht iedere mede-eigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurcontract bevat daarom de vermelding dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal inacht nemen en dat de mede-eigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

Elke mede-eigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook ten opzicht van huurders of gebruikers van een eigendom.

Wat betreft de vereniging van mede-eigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgeldig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de vereniging van mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar kan 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.

II.4. - ALGEMENE LASTEN - VERDELING - INNING

II.4.1. - ALGEMENE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privatieve delen.

Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, rolluiken, en toegangsdeur tot iedere eigendom.

II.4.2. - VERDELING VAN DE LASTEN

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in mede-eigendom.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

[ingevolge aanvulling in de oorspronkelijke basisakte]

In afwijking hiervan wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars en/of huurders van de handelsruimten op het gelijkvloers in geen geval

zullen tussenkomen in de liftkosten, noch in de kosten van elektriciteit en binnenonderhoud en vernieuwingskosten binnenshuis van de gemene delen.

Voormelde kosten zullen gedragen worden door de eigenaars en/of huurders van de overige privatieven in verhouding tot hun gemene delen maar berekend op de noemer negenhonderd tweeënveertig.

II.4.3. - INNING - RESERVE EN RESERVEFONDS

Er zal door iedere mede-eigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. Deze provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal het beleggen van dit ~~reservefonds~~ werkkapitaal vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

~~In geval van vervreemding betaalt de syndicus de provisie van de vorige eigenaar slechts terug nadat de nieuwe eigenaar een gelijkwaardige som gestort heeft in het fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle mede-eigenaars behouden blijft.~~

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen aan de mede-eigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Indien één van de mede-eigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de ~~beheerraad~~ van mede-eigendom, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, te blokkeren.

De mede-eigenaar die in gebreke blijft en weigert aan die voorwaarde te voldoen, zal zonder ingebrekestelling beboet worden met een schadevergoeding van tweehonderd frank (5 euro) per dag vertraging met een minimum van duizend frank (25 euro). Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds.

De in gebreke gebleven eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd worden door de syndicus in naam van ~~al~~ de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus heeft in dat opzicht een kontraktueel en onherroepbaar mandaat zolang hij in functie is.

Vooraleer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de ~~beheerraad~~ van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke voorziene intrestvoet, verhoogd met drie procent.

Gedurende de afwezigheid van de ingebreke gebleven mede-eigenaar, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en macht om een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

II.4.4. - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - VERDELING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de mede-eigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar en behoudens wettelijke uitzondering voorzien onder artikel 577-9 § 5 van het Burgerlijk Wetboek.

II.4.5. - GEMENE ONTVANGSTEN

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten ten innen en geeft er geldige kwijting over.

II.4/2.- OVERDRACHT VAN PRIVATIEVEN

§ 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 privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de 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.

II.5. HERSTELLINGEN EN WERKEN

II.5.1. PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de mede-eigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van mede-eigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

II.5.2. - AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken worden in ~~drie~~ twee categorieën ingedeeld:

Enerzijds:

A. Dringende herstellingen.

Anderzijds:

B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.

C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

II.5.2.1. - DRINGENDE WERKEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de ~~beheerder~~ syndicus of de ernst van de herstellingen betwisten.

II.5.2.2 - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door ~~de beheerraad die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van~~ de algemene vergadering ~~al dan niet noodzakelijk is~~ beslissend met een drie/vierde meerderheid, vooraleer werken van deze categorie uit te voeren.

II.5.2.3. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Deze werken en herstellingen ~~zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderd vijftig/duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen eveneens onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die~~

zal beslissen met ~~strikte eenparigheid~~ een meerderheid van drie / vierden van stemmen.

II.5.2.4. - MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

De eigenaars zullen door hun appartementen of winkels doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaken der gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden tenzij het gaat om dringende herstellingen van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie.

De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd worden en ook uitgevoerd ten gepaste tijde.

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

II.6. - VERZEKERING - HEROPBOUW

II.6.1. - PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij.

Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd :

1) Brand : Zowel de privatieve als de gemene delen, de bliksem, de ontploffingen en ongelukken veroorzaakt door elektrische kortsluitingen, vallen van vliegtuigen, verhaal tegen derden en geburen, verhaal tegen mede-eigenaars alles voor de bedragen door de beheerraad te bepalen.

2) Stormschade;

3) Glasbreuk : Alle vensterruiten zo gewone als thermopane, inbegrepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meter, zowel van de privatieve als van de gemene delen.

4) Waterschade;

5) Burgerlijke verantwoordelijkheid : Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten gebouw of bij in gebruik nemen der liften, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters, trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek van wegvegen van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op grond van artikelen dertienhonderd tweeëntachtig, dertienhonderd drieëntachtig, dertienhonderd vierentachtig en dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek.

6) Polis van burgerlijke verantwoordelijkheid (gemeenschappelijk) - werkongevallen :

Deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen hen overkomen op de weg van en naar het werk.

II.6.2. - POLISSEN

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hen aanbelangen.

II.6.3 - BIJPREMIE

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

II.6.4. - RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last van deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering opgelegd.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

II.6.5. - AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

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.

~~a) — wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatst genoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.~~

~~b) — Indien het een totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden der stemmen toegekend aan het gebouw.~~

~~Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de~~

~~mede-eigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in mede-eigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de driemaand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.~~

~~Indien de algemene vergadering beslist het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere mede-eigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle mede-eigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze mede-eigenaars die erom verzoeken. Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding. De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meeste gereede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal contant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in éénzelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak aan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.~~

II.6.6. - AFWIJKINGEN

a) Indien door de mede-eigenaars verfraaiingen aan de private eigendom worden uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

b) De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premiën van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

II.6.7. - PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR - HUURRISICO'S - VERHAAL DER BUREN

Ieder mede-eigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringskontraakt afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair, hetzelfde geld voor de huurrisico's en verhaal der burens.

II.7 - ONTBINDING EN VEREFFENING.

§ 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.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

III.1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Er wordt onder de mede-eigenaars overgaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend voor hen en hun rechthebbenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van ~~twee/derden~~ drie / vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden.

Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed zal de vervreemde of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hen uitnodigen ervan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

III.2. - ONDERHOUD : SCHILDEREN - ONDERHOUD

De schilderwerken aan de gemene delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De syndicus zal ~~in overleg met de voorzitter van de Raad van Bestuur~~ na beslissing van de algemene vergadering de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

De werken aan de privaatieve delen waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt.

Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, ~~zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privaatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars~~ kan de algemene vergadering beslissen deze werken aan privaatieve delen uit te voeren, mits bijzondere motivering, waaruit blijkt om welke technische of economische redenen dit verantwoord wordt, en mits dit gebeurt met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

III.3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en- andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden (zie ook artikel III.8. hierna).

2. Aan de voorgevel zijn alleen wit / beige gevoerde overgordijnen toegelaten.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en bedienden.

5. De gemene delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz.

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz.

7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden.

Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet in deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank (5 euro) per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering.

Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schaden.

III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking

dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisieontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz.) en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privaatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommen er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

III.7. - TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen met een luxueus karakter, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, charcuterie, handel in dieren, frituur als dusdanig, groentewinkel, bakkerij, koloniale waren, automatische wasserij, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt,

- café, bar als dusdanig, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

- begrafenisonderneming, fietsen- of moto-verhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

Makelaar in onroerende goederen, alle vrij beroepen, tentoonstellingen met verkoop, burelen, reisagentschappen, bankagentschappen, antiquair, sportartikelen, bonneterie, bijoutherie, horlogewinkel, hoedenwinkel, schoenwinkel, stoffenverkoop, kapsalon dames - heren, porcelein- en kristalwinkel, bloemenwinkel, dag- en weekbladen, boekenwinkel, papeterie, apotheek, praline- en chocoladewinkel zonder bereiden, maroquinerie, optieker, kinesist, parfumwinkel, patisserie zonder bereiding, ijscrèmewinkel zonder verkoop aan de etalageruit, tabakswinkel, schilderijtentoonstelling.

Deze opsomming is exemplatief maar niet limitatief.

Aan de binnenzijde der toonvensters mag een discrete publiciteit worden aangebracht die van goede smaak moet getuigen en die de bewoners der appartementen volstrekt geen nadeel of hinder berokkent, noch het gebouw op esthetisch v. bied benadeelt.

III.8. - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de handelsruimten van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden, waaronder meer een neon publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden.

Met uitzondering van de handelsruimten op het gelijkvloers zal geen enkel opschrift mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, en doorgangen;

In de hall zal evenwel een plaats voorzien zijn voor naamplaten met vermelding van het beroep of de firma. De grootte van de naamplaat zal door de promotor bepaald worden.

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen, op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring.

III.9. - DIVERSE BEPALINGEN

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

Voor ieder verhuis, zullen de eigenaars, de beheerder er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de beheerder vastgestelde schaden aan de gemene delen.

III.10. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.10.1. - PRINCIPE

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de ~~wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig~~ artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, die van dwingend recht zijn, en volgens de plaatselijke gebruiken.

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of het huishoudelijk reglement zullen aan het oordeel van de ~~algemene vergadering~~ onderworpen worden, ~~welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen~~ bevoegde rechter voorgelegd worden.

~~Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan procesverbaal opgemaakt worden.~~

~~Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge~~

~~aangesteld worden op verzoek van de meest gerede partij.~~

~~De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.~~

~~De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.~~

~~De algemene vergadering zal onderhavige clausule kunnen herroepen met een meerderheid van twee/derden der stemmen.~~

III.10.2.- BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

III.10.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuringsbiljetten, verkoopbord en dergelijk.

III.10.4- WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank te Brugge, bij gebrek daarvan wordt iedere

eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

III.10.5 ~~GESCHILLEN — ARBITRAGE~~

~~In geval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte of van het reglement van mede-eigendom, zal het verschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.~~

~~Deze zal gekozen worden in gemeen overleg tussen partijen, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed.~~

~~Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de termijnen van het gerechtelijk recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.~~

III.10.6.

Het gebouw is onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000 / 1.000 sten). Wanneer in voormeld reglement het woord tienduizendsten zou vermeld zijn, dient dit gelezen te worden als duizendsten.

III.10.7.-VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

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

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

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