

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"FEUILLERAIE"

Ondernemingsnummer : 0817.660.708

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. .../.../201...

Vertaling en coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Boels op 21.02.1967;
- 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 zevenenzestig
Op éénentwintig februari,

Is voor Notaris Boels, met standplaats te Knokke, verschenen:

- 1) De Heer Joseph VANDEN BRANDE, ...
- 2) De Heer Marcel MARTENS, ...

Die hem gevraagd hebben als volgt de basisakte op te maken van het gebouw in mede-eigendom, samengesteld uit een gelijkvloers en drie verdiepingen en genaamd " residentie LA FEUILLERAIE", gelegen te Knokke-Het Zoute, Villapad, nummer 2, welk zij toen oprichtten op navermeld terrein, waarvan zij onverdeeld eigenaar waren.

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, HET ZOUTE

Een terrein gesitueerd te Knokke-Het Zoute, op de hoek van de IJzerstraat en het Villapad, met een gevelbreedte van respectievelijk één en dertig meter negentig decimeter en van zevenentwintig meter vijfenzeventig centimeter, gekend ten kadaster onder sectie B, nummer 681, met een oppervlakte van zevenhonderd en één en zeventig vierkante meters.

Grenzend ten noorden aan het Villapad, ten oosten aan Van Audenhove Ferdinand te Grammont; ten zuiden aan Vande Putte Paul en Vanden Brande Joseph te Knokke en aan Liénart Alexander te Sint-Pieters-Woluwé, en aan weduwe Thill Michel te Knokke; ten westen aan de IJzerstraat.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

VOORWAARDEN IN EERDERE TITELS

De akte van notaris Stroobandt van veertien maart negentienhonderd negenentwintig, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, vermeldt de navolgende bijzondere voorwaarden, waartoe de

verschijners zich verbonden hebben deze na te leven, voor zover ze nog van toepassing waren en die hier letterlijk hernomen worden:

« Cette vente a lieu sous les conditions arrêtées au cahier des charges, quatrième édition, dressé par la Compagnie venderesse, enregistré et transcrit au bureau des hypothèques a Bruges, le quatre mai mil neuf cent vingt sept, volume 4934, numéro 14, dont l'acquéreur déclare avoir pris lecture et connaissance. Il est entendu qu'il s'agit d'un terrain pour cottage, auquel s'applique le littéra B de l'article 19 du susdit cahier des charges et lequel l'acquéreur ne pourra élever qu'une seule construction. Il est entendu toutefois que l'acquéreur pourra élever une construction sur le dit terrain quand il voudra a front de rue coté ouest. »

VOORGENOMEN BOUWWERKEN

De verschijners hebben destijds verklaard dat zij op voormelde gronde en gebouw in mede-eigendom, genaamd « residentie La Feuilleraie » wensten op te richten, samengesteld uit standplaatsen voor voertuigen en appartementen, die zouden toebehoren of kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars, ten titel van privaatieve en uitsluitende eigendom.

Met dit doel hebben de verschijners plannen laten opmaken van de constructies die deels gemeenschappelijk en deels privaatief zouden beschouwd worden en dit door de Heer Bonehill, architect, wonende te Knokke, Elisabethlaan 26.

De verschijners verklaarden dat deze plannen goedgekeurd werden door de bevoegde overheden en door de Compagnie Immobilière Le Zoute, en dat er een bouwvergunning overeenkomstig de plannen werd afgeleverd door deze overheden.

PLANNEN

Er zijn vijf plannen. Hierop komen voor:

1. Het gelijkvloers en de eerste verdieping;
2. Het tweede verdiep en het derde verdiep in duplex;
3. De gevels noord-oost, zuid- oost, zuid-west en noord-west, evenals de inplanting van het gebouw;
4. De doorsnede van het gebouw;
5. De kelder.

Deze plannen werden gehecht aan de oorspronkelijke basisakte, na "ne varietur" te zijn getekend door de verschijners en de notaris. Zij werden gelijktijdig met de basisakte geregistreerd en vormen als één geheel de basisakte van de "residentie La Feuilleraie".

Elke verkrijger zal er kennis kunnen van nemen bij zijn verkrijging.

IMMOBILIAIR STATUUT

Dit uiteengezet zijnde en teneinde thans reeds het statuut van het genoemd gebouw, overeenkomstig de (destijds geldende) bepalingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de mede-

eigendom, te regelen, hebben de oorspronkelijke verschijners gevraagd aan de notaris hen akte te verlenen van hetgeen volgt.

JURIDISCHE OPSPLITSING VAN HET GEBOUW

De oorspronkelijke verschijners hebben verklaard het gebouw te willen opsplitsen overeenkomstig de omschrijving en ontleding van de plannen hierboven vermeld.

Deze bedoeling aldus geuit hebbende, wordt overgegaan tot het juridisch creëren van autostandplaatsen en appartementen.

De bepaling van de diverse privaatieve elementen, brengt de onderscheiden kavels tot stand, met op hun beurt, als onlosmakelijk accessorium, de kwotiteiten hierna vastgesteld in de gemene delen, waaronder de grond.

Zodoende zal het gebouw bestaan uit privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen zijn van hun eigenaar, en gemene delen, waarvan de eigendom in onverdeeldheid zal toebehoren aan de mede-eigenaars, elk voor een deel. Het aandeel van elkeen van de mede-eigenaars van het gelijkvloers en de appartementen in de onverdeelde gemene delen, waaronder de grond, wordt uitgedrukt in kwotiteiten, genaamd "duizendsten".

Aan de autostandplaatsen en aan de appartementen worden een aantal duizendsten toebedeeld.

Het aantal dat aldus wordt toegekend aan elk van de privaatieven, zal het aandeel ervan in de algemene kosten bepalen, onder voorbehoud van hetgeen dienaangaande gesteld wordt in het reglement van mede-eigendom.

Deze duizendsten worden bepaald, zowel door de nuttige oppervlakte van de privaatieven, als door de veronderstelde waarde en hun bestemming.

De toebedeling van kwotiteiten aan de privaatieve kavels, zoals hierna vastgelegd, is - behoudens uitzonderingen voorzien in het reglement van mede-eigendom - niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien naderhand wordt vastgesteld dat er een wanverhouding is tussen het aantal kwotiteiten zoals vastgesteld en de nuttige oppervlakte van de privaatieve lokalen of hun veronderstelde in functie van de bestemming veronderstelde waarde.

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

ONTLEDING VAN DE PLANNEN

Het gebouw waarvan sprake is samengesteld als volgt:

I. IN DE KELDERVERDIEPING:

a) Gemene delen:

Een inkomhall, de trap en het trappenhuis, de lift en zijn koker.

Een inrit voor voertuigen, een manoeuvreerruimte.

De ruimte voor een eventuele conciërgerie, die in de toen bestaande ruimte bevatte: een woonkamer, een keuken, een berging, een WC, twee slaapkamers, waarvan één met douche.

b) Privatieve delen:

1) **zes kleine kelders**, genummerd van 1 tot en met 6.

Elk van deze kelders vormt een onafscheidelijk privaat deel van het appartement waarvan het afhangt.

Een kelder kan enkel toebehoren aan een eigenaar van een appartement. De vervreemding van kelders kan slechts gebeuren tussen de eigenaars van een appartement onderling. Deze vervreemding zal geen invloed hebben op de kwotiteiten toegekend aan de appartementen, die hetzij geen kelder meer hebben, hetzij een bijkomende kelder hebben.

Een kelder mag slechts verhuurd of in gebruik gegeven worden aan een bewoner van het gebouw.

2) **zes autostandplaatsen**, genummerd van 1 tot en met 6.

Elke autostandplaats is samengesteld uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de autostandplaats zelf

b) in onverdeelde mede-eigendom:

tien/duizendsten (10/1.000) van de gemene delen, waaronder de grond.

II. OP HET GELIJKVLOERS EN DE EERSTE VERDIEPING

a) Gemene delen:

Een vestibule met de trap en het trappenhuis en de lift en liftkoker, een area en een vuilnisberging.

b) Privatieve delen:

Twee appartementen op het gelijkvloers en twee appartementen op de eerste verdieping.

Het **appartement** op het gelijkvloers gelegen aan de kant zuid-west draagt het **nummer 1**.

Het **appartement** op het gelijkvloers gelegen aan de kant zuid-oost draagt het **nummer 2**.

Het **appartement** op de eerste verdieping gelegen aan de kant zuid-west draagt het **nummer 3**.

Het **appartement** op de eerste verdieping gelegen aan de kant zuid-oost draagt het **nummer 4**.

De appartementen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping, zijn samengesteld als volgt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de inkomhall, een woonkamer met terras, een gemeubileerde keuken, een lokaal voor de centrale verwarming op gas, een WC, een berging, drie slaapkamers, één met badkamer en één met een douche, een berging en in de kelderverdieping de kelderruimte die hetzelfde nummer draagt als het appartement.

b) in onverdeelde mede-eigendom:

het appartement nummer 1 (één): honderd veertig/duizendsten (140/1000) van de gemene delen, waaronder de grond;

het appartement nummer 2 (twee): honderd zestig/duizendsten (160/1000) van de gemene delen, waaronder de grond;

het appartement nummer 3 (drie): honderd veertig/duizendsten (140/1000) van de gemene delen, waaronder de grond;

het appartement nummer 4 (vier): honderd vijf en vijftig/duizendsten (155/1000) van de gemene delen, waaronder de grond.

III. OP DE TWEDE EN DERDE VERDIEPING

a) gemene delen:

- op de tweede verdieping: een vestibule met de trap en het trappenhuis, de lift en liftkoker, een aera en een afvalberging.

- op de derde verdieping: de machinekamer voor de lift, een vestibule en een aera.

b) privatieve delen:

twee appartementen, waarvan het appartement gelegen aan de zuid-west kant het nummer 5 draagt, en het appartement gelegen aan de zuid-oost kant het nummer 6 draagt.

Het **appartement nummer 5 (vijf)** is samengesteld als volgt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: een inkomhall met private trap, een woonkamer met balkon, een gemeubileerde keuken, een lokaal voor de centrale verwarming op gas en berging, een WC, twee slaapkamers waarvan één met badkamer en één met een wasruimte.

- in duplex op de derde verdieping: een hall, een slaapkamer met badkamer, een zolderberging.

- in de kelderverdieping: de kelder die hetzelfde nummer draagt als het appartement.

b) in onverdeelde mede-eigendom:

de honderd vijf en zestig/duizendsten (165/1000) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het **appartement nummer 6 (zes)** is samengesteld als volgt:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: een inkomhall met private trap, een woonkamer met balkon, een gemeubileerde keuken, een lokaal voor de centrale verwarming op gas, een WC, twee slaapkamers waarvan één met badkamer en één met een douche.

- in duplex op de derde verdieping: een hall, twee slaapkamers, een badkamer, een grote zolderberging.

- in de kelder verdieping: de kelder die hetzelfde nummer draagt als het appartement.

b) in onverdeelde mede-eigendom:

de honderd tachtig/duizendsten (180/1000) in de gemene delen, waaronder de grond.

AUTOSTANDPLAATSEN

De autostandplaatsen kunnen verkocht worden aan derden, die geen eigenaar zijn van een appartement.

VERWARMING

Elk appartement beschikt ten privatieve titel over een centrale verwarming op gas, ondergebracht in een privatieve ruimte.

GEMENE DELEN

Over het algemeen wordt al hetgeen niet uitdrukkelijk als privaat deel omschreven wordt, zoals ondermeer de schoorstenen, de schouwen, de goten, de afvoeren, de platte daken, enz. als gemeen deel aanzien.

VERZEKERINGEN

De oorspronkelijke verschijners hebben destijds de eerste verzekeringspolissen afgesloten bij de verzekeringsmaatschappij ZURICH, Wetstraat 16 te Brussel, teneinde op elk ogenblik het geheel van de risico's brand, ontploffing, blikseminslag, elektriciteitsrisico's, burenhinder, burgerrechtelijke aansprakelijkheid van het gebouw, ongevallen met de lift en andere risico's, dit alles voor voldoende kapitalen.

Deze verzekeringen dienden overgenomen worden door de toekomstige mede-eigenaars.

MUURGEMEENHEID

De verschijners hebben zich in de oorspronkelijke basisakte, het zakelijk recht met betrekking tot de muurgemeenheid, betrekking hebbende op de zijgevels en afsluitingen voorbehouden.

Zij zijn de enige begunstigen gebleven van deze muurgemeenheid.

Zij kunnen er vrij over beschikken en zullen het recht hebben om alleen de vergoeding te ontvangen die eventueel verschuldigd zou zijn door de burens. Alle beschermingsmaatregelen voor deze muren blijven evenwel ten laste van de eigenaars van het gebouw en zij zullen vrijwillig hun medewerking verlenen indien hun tussenkomst noodzakelijk mocht blijken, voor de uitvoering van de gemeenmaking van de muur.

STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

De oorspronkelijke verschijners hebben benevens de basisakte, een reglement van mede-eigendom opgesteld dat de rechten van eigendom en mede-eigendom bepaalt en die samen met het eventuele reglement van inwendige orde, de statuten vormen.

Dit ~~reglement~~ statuut verplicht de verschijners oorspronkelijke eigenaars voor alle samenstellende delen van het gebouw. Het zal ook verplichtend gelden voor alle toekomstigen eigenaars.

Sommige bepalingen van ~~dit reglement~~ deze statuten hebben een zakelijk statuut en volgen in die zin het goed. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van de oorspronkelijke basisakte. Andere bepalingen houden persoonlijke verbintenissen in, welke bij wijze van subrogatie overgedragen worden aan de rechtsopvolgers van de oorspronkelijke verkrijgers. De eventuele verkrijgers zullen, in het bijzonder, gesubrogeerd worden in de rechten en plichten die kunnen voortvloeien uit de actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende of niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het goed kunnen bevoordelen of bezwaren, onverlet hun recht om toepassing van de ene te vorderen en de andere te bestrijden, doch dit op hun eigen kosten en risico's, zonder verhaal tegen de verschijners en zonder dat deze opsomming aan eender wie meer rechten kan verschaffen dan deze die voortvloeien uit geregistreerde titels, voor zover niet verjaard.

SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

Er wordt aanbedeeld ten titel van onverdeeld aandeel in de gemene delen, waaronder de grond:

- aan het appartement nummer 1:	140/1000
- aan het appartement nummer 2:	160/1000
- aan het appartement nummer 3:	140/1000
- aan het appartement nummer 4:	155/1000
- aan het appartement nummer 5:	165/1000
- aan het appartement nummer 6:	180/1000
- aan de autostandplaats nummer 1:	10/1000
- aan de autostandplaats nummer 2:	10/1000
- aan de autostandplaats nummer 3:	10/1000
- aan de autostandplaats nummer 4:	10/1000
- aan de autostandplaats nummer 5:	10/1000
- aan de autostandplaats nummer 6:	10/1000
- totaal:	1000/1000

BIJZONDERE VERDEELTABEL VAN DE LIFTKOSTEN

De kosten voor onderhoud, herstelling, werking, vernieuwing en verbruik van de lift, zullen als volgt verdeeld worden.

- het appartement 1: honderd zestig duizendsten	160/1000
- het appartement 2: honderd zestig duizendsten	160/1000
- het appartement 3: honderd vijftenzestig duizendsten	165/1000
- het appartement 4: honderd vijftenzestig duizendsten	165/1000
- het appartement 5: honderd vijftenzestig duizendsten	165/1000
- het appartement 6: honderd vijftenzeventig duizendsten	175/1000

OMSCHRIJVING PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

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

Artikel 4 : Verdeling van het gebouw

Het onroerend goed omvat private gedeelten waarin iedere eigenaar de private eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, ieder voor een onderdeel.

De private gedeelten worden genaamd "de appartementen". Deze benaming omvat alle appartementen, de autostandplaatsen, de kelders, en in het algemeen gezien, alle lokalen die als private dienen te worden aangezien.

Artikel 6 : Gemene delen - samenstelling

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed, en zodoende gesteld onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom, zijn al deze die door huidig reglement niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der eigenaars van een appartement, of welke gemeenschappelijk zijn overeenkomstig de wet en het gebruik.

Zo ondermeer:

1. de grond of bodem waarop het gebouw staat, over zijn volledige oppervlakte;
2. de tuin rondom het gebouw en de afsluiting;
3. de algemene kanalisaties en leidingen van water, gas, elektriciteit, en de riolering die dienen tot het gemeenschappelijk gebruik van meerdere appartementen, met uitzondering van de delen van de riolering en afvoeren die zich binnen in de appartementen of in de ervan afhangerende lokalen bevinden, indien deze riolering en afvoeren alleen dienstig zijn voor het uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen en private lokalen;
4. de riolaansluiting;
5. de funderingen;
6. de dikke muren der gevels (met uitzondering nochtans van de borstweringen, balustrades, steunen voor balkons en vensters, balkonnetjes, rolluiken en luiken en hun aanhorigheden, die private delen zijn) met de vensterlijsten, balkons, enz. ... en andere uitwendige ornamenten die ervan afhangen;

7. de scheidsmuren en gemene muren, en , in één woord, alle muren en onderdelen die het geraamte van het gebouw vormen, met eventueel de er deel van uitmakend gemeenheden, evenals de scheidsmuren tussen de appartementen, maar zonder de pleisterwerken en binnenbekleding in elk van de privatieven;

8. de binnenmuren en afsluitingsroosters;

9. het betonnen geraamte (pijlers, balken, enz....);

10. De ruwbouw van de bevloering van het gebouw (de stutbalken, balken, enz.), de vloerplaat van deze bevloering (maar niet inbegrepen de vloerbalken, het parket of andere vloerbekleding die de vloer vormt, noch de latten of andere materialen, waarop het plafond aangebracht wordt);

11. het dakgebinte en het dak en dakbedekkingen in het algemeen van het gebouw, met uitzondering evenwel van de beweegbare beglaasde delen die privatieve delen belichten;

12. de inkom van het gebouw die toegang geeft tot de appartementen, de vestibule en de inkomdeuren, met verlichtingsarmaturen, hun versieringen, bekleding, schilderwerken, bedekking, enz. De toegangsdeuren tot de kelderverdieping, de trappen, de ramen, de bordes der verdiepingen en de plaats die zij innemen met al hun toestellen en bijhorigheden, de kasten met daarin de tellers of leidingen, de inkomdeuren van de appartementen voor wat betreft het onderhoud van de oppervlakten en de erop aangebrachte standaard accessoires, en in het algemeen alles dat tot dienst staat van de verdiepingen. De trappen naar de kelderverdieping en de gangen, de deuren die toegang geven tot de verschillende delen;

13. de oprit naar de autostandplaatsen en de manoeuvreerzone;

14. de lokalen die kunnen dienen voor de conciërgerie, zoals aangeduid op het plan;

15. de lokalen dienstig als afvalberging, voor fietsen, kinderwagens, tellers van water, gas, elektriciteit;

16. de voetpaden;

17. de volledige liftinstallatie met de machinerie;

18. de verluchttingsgaten, verluchttingsgaten en verluchttingskokers, de vuilnisschoven;

19. de deuropeners, het schrijnwerk en de verlichtingstoestellen in de gemene delen, de parlofoons, de TV en radio antennes, de buitenbellen aan de inkomdeuren van het gebouw;

20. de rookkanalen (schouwen, schoorstenen en schouwkoppen met hun aansluitingen). De kroonlijst en het lijstwerk, het dak bovenop het gebouw en in het algemeen, alle gedeelten van het gebouw welke niet aangewend worden tot het uitsluitend gebruik van een of ander privaat lokaal, of welke gemeenschappelijk zijn overeenkomstig de ~~wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig~~ en het gebruik.

Voormelde opsomming is niet beperkend, doch ten titel van voorbeeld. In geval van twijfel worden zij verondersteld gemeenschappelijk te zijn.

Elk geschil dat kan rijzen zal beslecht worden door de bevoegde rechtbank ~~een architect, gespecialiseerd inzake appartementsbouw, bijgestaan door een jurist bekend met de materie. Zij zullen worden aangeduid door de algemene vergadering met een gewone meerderheid van stemmen. De beslissing van deze twee deskundigen zullen bindend zijn voor alle mede-eigenaars.~~

~~Ingeval van onenigheid tussen de deskundigen, zal de algemene vergadering met eenzelfde meerderheid, een derde gespecialiseerde architect of jurist aangestellen, die zal beslissen.~~

N.B. Het is vanzelfsprekend dat de terrassen van het gebouw, zowel deze in achteruitbouw zijn uitgevoerd als deze achteraan, gemene delen zijn, nu deze terrassen in eerste instantie dienst doen als dakbedekking. Indien zij toegankelijk zijn, wordt het exclusief en privaatief genotsrecht toegekend aan het appartement dat er toegang toe heeft, onder last in te staan voor het onderhoud ervan.

Anders gesteld: indien de terrassen tot uitsluitend genot strekken van één der mede-eigenaars, vormt de bekleding ervan een privaatief deel. Daarentegen worden alle kosten met betrekking tot de waterdichtheid van de terrassen die het voorwerp uitmaken van een exclusief genotsrecht, ten laste gelegd van de genierter of de genieters van dit genotsrecht en alle overige mede-eigenaars.

Artikel 8 : definitie en opsomming van de privaatieve en particuliere delen

Behoudens de gemene delen vermeld in artikel 6, zal elke eigenaar van een appartement ook het uitsluitend en bijzonder eigendomsrecht genieten van de delen die volgen uit zijn aankoopakte.

Iedere private eigendom omvat ondermeer:

1. de vloer, de parketvloer of een ander vloerbekleding waarop men kan gaan met hun onmiddellijke steun in samenhang met de vloerplaat dat een gemeenschappelijk deel is;

2. de niet-dragende binnenscheidingsmuren met hun deuren, de vensters uitgevende op de straat en op de koer met hun buiten luifels, borstweringen, leuningen, balkonnetjes en terrassen, de gemeenschap van de scheidingsmuren tussen de appartementen onderling en de kelders onderling;

3. de deuren op de overloop, de toegangsdeuren tot de particuliere kelders en de ramen;

4. alle aanvoerende of afleidende kanalisaties binnen in de appartementen of privaatieve lokalen dienen tot hun uitsluitend gebruik, de particuliere sanitaire inrichtingen (wastafels, gootstenen, watercloset, baden, douches, enz.);

5. de glazen gedeelten der deuren en vensters;

6. de bekleding van de zoldering vastgemaakt aan de draagbalken van de erboven liggende lokalen, het plafond vormend, de plafonnering en andere bekledingen, de inwendige versierselen van het plafond en de muren;

7. de eventuele radiatoren en verwarmingstoestellen en hun kraanwerk.

Samengevat al hetgeen zich bevindt binnen in de appartementen, of privaatieve lokalen en dienend tot hun uitsluitend gebruik; zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar eveneens dienend tot hun uitsluitend gebruik, bijvoorbeeld : particuliere leidingen van water, van gas en elektriciteit, van telefoon, van verwarming, enz.)

De scheidingskolommen tussen de appartementen en andere privaatieve lokalen, zijn gedeelde eigendom van de naburen.

Elk appartement beschikt bovendien als privaatief onderdeel (met uitzondering van het deel van deze installaties die gemeen deel zijn) over:

- een brievenbus in de inkomhall;

- een parlofoon, deuropener en bel aan de inkomdeur;
 - een vuilnisschacht [OPMERKING: het gebruik van vuilnisschachten is niet langer toegelaten];
 - een telefoonaansluiting.
- Deze opsomming is exemplatief en niet beperkend.

CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING VAN DE HUISVADER

Het bouwen van het appartementsgebouw kan een toestand teweegbrengen die van aard is, een erfdienstbaarheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars had toebehoord.

Tegenwoordige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom teweeggebracht, zo zijn deze dienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief deel van het appartementsgebouw.

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader bepaald door de artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is aldus namelijk het geval met:

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemeenzaamheid van regenwateraflopen, riolen, huishoudelijk afvalwater, enzovoorts.
- de doortocht van de leidingen van eender welke aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, afval, enzovoorts).
- en in het algemeen: van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privaatieve delen, of tussen deze delen en de gemeenschappelijke delen, die de plannen, de uitvoering van de plannen of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

GENOT VAN DE TUIN - ERFDIENSTBAARHEID

De tuin rondom het gebouw is een gemeen deel.

De appartementen op het gelijkvloers genieten evenwel een eeuwigdurend uitsluitend en kosteloos gebruiksrecht van een deel van de tuin, ten titel van erfdienstbaarheid ten gunste van deze appartementen, en dit als volgt opgedeeld:

- het appartement nummer 1 zal het genot hebben van de tuin, voor dit deel welk in rood gekleurd wordt op het plan nummer 3 gehecht aan de oorspronkelijke basisakte;
- het appartement nummer 2 zal het genot hebben van de tuin, voor het deel welk geel gekleurd is op het aan de oorspronkelijke akte gehecht plan;

De eigenaars van de gelijkvloerse appartementen zullen alleen moeten instaan voor het onderhoud van de delen van de tuin, waarover zij een exclusief genotsrecht genieten. Mochten zij hieraan grovelijk tekortkomen en dat hierdoor de standing van het gebouw benadeeld wordt, dan zullen de mede-eigenaars gerechtigd zijn om dit onderhoud zelf te laten uitvoeren, op kosten van diegenen die in gebreke zijn gebleven.

Het is de eigenaars van de gelijkvloerse appartementen niet toegelaten om hoogstammige bomen te planten in de tuin, of om er de

bestemming van te wijzigen, door er ondermeer bouwwerken op te richten, behoudens akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, hierover beslissend met ~~eenparigheid~~ vier/vijfde van de in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen.

Buiten dit deel van de tuin waarvan het genot exclusief wordt toegekend aan de gelijkvloerse appartementen, is er aan de voorgevel kant Noord-West een tuintje, in blauw gekleurd op voormeld plan. Dit tuintje, evenals de afsluiting rondom het gebouw, moeten onderhouden worden door de gemeenschap. Dit tuintje is enkel dienstig als een siertuintje en kan nooit het voorwerp uitmaken van een exclusief genotsrecht vanwege de mede-eigendom.

SUBROGATIE

De toekomstige eigenaars van de appartementen zullen eenvoudigweg en van rechtswege gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de voorwaarden en de erfdienstbaarheden voormeld et dit zonder verhaal op de eerdere eigenaars, noch tussenkomst van hunentwege.

KOSTEN BASISAKTE

(...)

BASISAKTE

Onderhavige basisakte en haar aanhangsels strekt tot bepaling van de rechten en plichten van de toekomstige mede-eigenaars.

Zij is verplichtend voor hen die thans of in de toekomst over eender welk recht beschikken op het gebouw of op een deel ervan. Zij zijn erdoor gebonden, evenals hun solidair gehouden erfgenamen en rechtsopvolgers onder eender welke titel.

Bijgevolg dient elke overdragende of verklarende akte van eigendom of van toekenning van genot, inbegrepen de huurovereenkomsten, en die betrekking heeft op het gebouw of een deel ervan, de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen weet hebben van deze statuten en dat zij erkennen van rechtswege gesubrogeerd te zijn in alle rechten en plichten die uit deze voortvloeien of zullen voortvloeien, dit door het enkel feit dat zij eigenaars of bezetters van een deel van het gebouw geworden zijn.

BIJLAGEN

Werden gehecht aan de oorspronkelijke akte om er één geheel mee uit te maken en om samen met deze akte geregistreerd te worden, na ondertekening "ne varietur" door de oorspronkelijke verschijners en de notaris:

- de plannen hierboven opgesomd;
- het reglement van mede-eigendom.

VOLMACHT

(...)

IDENTITEIT

(...)

WOONSTKEUZE

(...)

WAARVAN AKTE.

Reglement van mede-eigendom.

Hoofdstuk Eén - Algemene uiteenzetting.

Artikel 1 : definitie en draagdwijde

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577bis, paragraaf één van het burgerlijk wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) (thans artikel 577-2 §9 en artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 Burgerlijk Wetboek), wordt zoals volgt het woningstatuut vastgesteld ter regeling van alles wat de indeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de eventuele wederopbouw van het onroerend goed betreft.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige; zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij ~~bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars~~ met de in het reglement voorgeschreven meerderheid van uitgebrachte stemmen in de algemene vergadering; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving ter hypotheekbewaring.

Artikel 2 : reglement van inwendige orde

Er wordt daarenboven een reglement van inwendige orde vastgelegd betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het leven in gemeenschap, om te gelden tussen de partijen en hun rechtverkrijgenden ten welken titel ook.

Dit reglement van inwendige orde heeft geen zakelijk statuut. Het kan gewijzigd worden door de algemene vergadering onder de erin voorziene voorwaarden.

De wijzigingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet onderworpen aan de overschrijving maar moeten verplichtend worden opgelegd door de overdragers van eigendomsrecht of van genotsrecht over een deel van het onroerend goed aan hun overnemers.

Artikel 3 : reglement van mede-eigendom

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het "algemeen reglement van de mede-eigendom" of "woningstatuut".

Deze is verplichtend voor alle huidige en toekomstige houders van een recht op de gedwongen mede-eigendom van de grond en van de gemene delen van het gebouw, evenals voor hun rechtsopvolgers ten welke titel ook. Alle bepalingen van huidig reglement van mede-eigendom, welke tegenstrijdig zouden met de bepalingen uit de basisakte, worden verondersteld niet geschreven te zijn.

Zijn ondermeer geschreven om één geheel uit te maken met huidig reglement: de bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in de basisakte, evenals alle dwingende bepalingen of voorschriften die uitgevaardigd werden of uitgevaardigd zullen worden door de bevoegde overheden.

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 privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Hoofdstuk Twee - Statuut van het onroerend goed.

Rechtspersoonlijkheid:

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 toedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Mare Nostrum**".

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.

Sectie I - Onverdeelde mede-eigendom en private eigendom.

[artikel 4 werd overgebracht naar deel "basisakte"]

Artikel 5 : verdeling van de gemene delen

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toegekend aan de appartementen, zowel in

verhouding tot de nuttige oppervlakte, als tot de veronderstelde waarde van de privatieve delen.

De toebedeling van de kwotiteiten aan de onderscheiden appartementen is vervat in de basisakte, aan dewelke huidig reglement is gehecht. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere veranderingen zouden zijn ondergaan door de respectievelijke waarde van de privatieve elementen, onder andere ten gevolge van wijzigingen of ombouwingen van een welkdanig deel van het onroerend goed, of ten gevolge van welke andere omstandigheid, de toekennende ventilatie der tienden niet mag worden gewijzigd dan bij eenparige beslissing van de algemene vergadering der eigenaars.

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

Bovendien kan elke mede-eigenaar ook aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

[artikel 6 werd overgebracht naar het deel "basisakte"]

Artikel 7 - de gemene delen - juridische toestand

Elk van de mede-eigenaars kan vrij gebruik maken van de gemene delen, op voorwaarde om de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schade of de bestemming van het gebouw niet te schenden.

Het onverdeeld karakter van de gemene delen vastgelegd in huidig reglement volgt uit de aard van de goederen, zodat de verdeling ervan nooit kan gevraagd worden.

De gemene delen kunnen derhalve nooit, gelet op hun ondeelbaarheid en bestemming, voorwerp uitmaken van een verdeling of een licitatie; behoudens nochtans in geval van gehele vernieling van het gebouw, zoals uiteengezet in het hoofdsom "verzekeringen".

De gemeenschappelijke zaken zullen ook niet kunnen vervreemd worden noch belast worden met zakelijke rechten of beslagleggingen dan met de privatieve elementen waarvan zij afhangen, en tot beloop der aandelen die hun werden toebedeeld.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een privaatief element belast van rechtswege het gedeelte der gemene zaken dat er van afhangt als onafscheidbare accessoria.

De bepalingen van dit artikel gelden wederzijds in het voordeel van eender welke mede-eigenaar, ten overstaan van eender welke andere mede-eigenaar. Bijgevolg zal, ingeval van overtreding, van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd zijn door de overtreder gelijk aan tien procent van de waarde van zijn appartement.

Bovendien, in geval van onteigening op overheidsbevel of ander privaatief eigendom, zal de verkoop eveneens betrekking hebben op de onverdeelde rechten die er een accessorium van vormen.

[artikel 8 werd overgebracht naar het deel "basisakte"]

Artikel 9 : stijl en eenvormigheid van het gebouw

Niets van wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs voor wat aangaat de private delen, mag gewijzigd worden dan bij beslissing der algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden van ~~het totaal aantal~~ de in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen ~~van het gebouw~~ en met akkoord van de architect van het gebouw.

Dit zal namelijk het geval zijn met de ingangdeuren der appartementen of andere privaatieve lokalen, de vensters, de luiken, de leuning en alle van buiten af of vanaf de gemene delen zichtbare delen van het gebouw, zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 10 : luiken, rolluiken, radio, T.V., telefoon

De eigenaars zullen beschermingsmiddelen voor hun vensters kunnen aanbrengen, zoals luiken, rolluiken of zelfs zonnetenten; zij zullen van een model moeten zijn dat door de algemene vergadering werd aanvaard.

De eigenaars kunnen eveneens ontvangposten plaatsen voor draadloze telefoons, radiodistributie en televisie. Zij dienen er evenwel gebruik van te maken volgens het politiereglement en op een wijze om de andere bewoners van het gebouw niet te storen in hun rustig genot.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van de respectievelijke eigenaars. De kabels zullen evenwel nooit mogen geplaatst worden op de voorgevel van het gebouw.

De eigenaars dienen verplicht gebruik te maken van de gemeenschappelijke antennes voor televisie of radio, evenals van de speciaal aangebrachte leidingen voor telefoon, die geplaatst zijn in het gebouw, met uitsluiting van eender andere private aansluiting van zelfde soort.

Alle beslissingen met betrekking tot de TV antenne, inbegrepen de plaatsing van bijkomende antennes (bijvoorbeeld tweede zender, kleuren TV, enz.) zullen genomen worden met een ~~gewone~~ drie/vierde meerderheid.

Artikel 11 : wijzigingen - opdeling - verbindingen - uitwisselingen

1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht, te genieten van zijn private lokalen binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen of het uitzicht ervan veranderen.

2. Eenieder kan, na definitieve oplevering van het bouwwerk en na akkoord van de architect van het gebouw, op eigen kosten en naar eigen goeddunken, de inwendige schikking der privaatieve lokalen en hun afhankelijkheden wijzigen, doch onder zijn verantwoordelijk ten overstaan van gebeurlijke verzakkingen, beschadigingen, ongevallen of nadelen die er kunnen uit voortspruiten voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen der andere eigenaars.

3. Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige verandering aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, behoudens het akkoord van de algemene vergadering, hierover beslissend met een drie vierde meerderheid, en onder toezicht van de architect van het gebouw.

De erelonen van deze laatste, evenals de kosten van de werken, zullen ten laste zijn van de eigenaar die ze laat uitvoeren, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, waarbij deze werken toegelaten worden en waarbij met eenzelfde een vier vijfde meerderheid beslist wordt omtrent de bijdrage in deze kosten.

4. Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit laatste in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen hiervoor bepaald is.

5. Het is toegelaten om twee of meerdere boven elkaar gelegen appartement te verenigen in één appartement, op voorwaarde dat de te maken verbindingen de stevigheid van de gemene delen en de privatieve delen van andere eigenaars niet in het gedrang brengen.

Deze werken dienen voorgelegd te worden aan de architect van het gebouw, die zich er tegen dient te verzetten, indien zij van aard zijn om welkdanige schade toe te brengen aan de aard of het goede behoud van de gemene delen.

6. Na de vereniging, vergroting of verkleining van een appartement van het gebouw, mag men terugkeren tot de oorspronkelijke toestand of tot gelijk welke andere vereniging, doch zonder dat er ooit een groter aantal appartementen aanwezig zij dan voorzien op de aan oorspronkelijke basisakte gehechte plannen.

Het is de mede-eigenaars toegelaten onderling kelders te wisselen, bij authentieke akte te onderwerpen aan overschrijving.

7. Autostandplaatsen: de autostandplaatsen kunnen enkel bestemd worden voor het gebruik als parking van particuliere voertuigen, met uitzondering van alle voertuigen voor handel, waarvan de afmetingen deze van een particuliere wagen te buiten gaan.

Er mag er geen depot van benzine of andere ontvlambare goederen voorzien worden.

Het binnenrijden van voertuigen zal dermate dienen te gebeuren, dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt, door het gebruik van claxons, vrije uitlaat, verbranding van benzine of oliën, enz.

Hoofdstuk drie - De Algemene Vergadering.

Sectie 1. Beginselen

Artikel 12 : Definitie

De algemene vergadering der mede-eigenaars is soeverein meester over het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Zij kan, mits bijzondere motivering, ook beslissingen nemen 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

Artikel 13 : Geldige samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig zijn, vertegenwoordigd of behoorlijk uitgenodigd.

Zij kan nochtans slechts geldig beraadslagen volgens de bepalingen van artikel 22 20.

Indien deze voorwaarden vervuld zijn, verbindt de vergadering door haar beraadslagingen voor de punten op de dagorde gebracht, alle mede-eigenaars; zij mogen aanwezig geweest zijn, vertegenwoordigd of niet.

Artikel 14 : De gewone en buitengewone algemene vergadering

De gewone of statutaire algemene vergadering wordt ieder jaar ambtshalve gehouden te Knokke, op de dag, uur en plaats aangeduid door de syndicus of degene die er de functies van waarneemt en dit telkens in de periode van 10 tot en met 25 maart.

~~Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de syndicus die moet genotificeerd worden aan alle mede-eigenaars in de vorm en binnen de termijnen hierna voorgeschreven voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats van jaar tot jaar vast.~~

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, wordt de vergadering samengeropen door de zorgen van ~~de voorzitter van de vergadering of door~~ de syndicus, zo dikwijls als nodig.

~~Zij moet in alle geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen ten minste één/derde van de duizendsten bezitten.~~

Onverminderd het voorgaande, 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.

In geval de syndicus dit nalaat ~~gedurende meer dan vijftien dagen~~, mag de vergadering bijeengeroepen worden door één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend.

Sectie 2. Oproepingen

Artikel 15 : Termijnen

1. ~~De bijeenroepingen geschieden minstens acht vrije vijftien dagen en ten hoogste veertien vrije dagen op voorhand bij aangetekende brief; de bijeenroeping zal ook geldig gebeuren indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatste getekend,~~ 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. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik,

gebruik of bewoning, wordt de overeenkomstig artikel 17 aangestelde lasthebber opgeroepen voor de algemene vergaderingen; hij oefent ook 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.

~~De algemene vergadering kan ook beslissen met een gewone meerderheid dat de uitnodigingen zullen gebeuren bij een gewone brief, behoudens voor deze gevallen vermeld hierna onder sub.2, a), b), c) en d).~~

2. In spoedeisende gevallen kan de termijn vermeld sub 1 herleid worden, indien de omstandigheden dit verantwoorden. ~~De termijn zal evenwel op twintig vrije dagen gebracht worden voor alle algemene vergaderingen die zich dienen uit te spreken over:~~

~~a. elke wijziging in de verdeling van de duizendsten van de mede-eigendom en in de opdeling tussen gemeenschappelijke zaken en delen enerzijds en de privaatieve zaken of delen anderzijds, zoals deze omschreven worden onder artikelen 5 e.v. hierboven;~~

~~b. elk wijziging in de verdeling van de gemeenschappelijke kosten, zoals deze vastgelegd wordt in artikel 5 en volgende hierboven;~~

~~c. elke wijziging, doorhaling of toevoeging aan onderhavig reglement van mede-eigendom;~~

~~d. elke beslissing na vernieling van het gebouw (zie hieronder);~~

3. ~~Ingeval van eigendomsoverdracht, gebeuren de oproeping rechtsgeldig aan de oude mede-eigenaar, zolang deze de eigendomsoverdracht niet aangetoond heeft aan de syndicus.~~

Artikel 16 : Dagorde

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 dagorde wordt vastgesteld door degene die bijeenroept; alle punten vervat in de dagorde moeten klaar en duidelijk worden aangeduid in de bijeenroeping.

De beraadslagingen kunnen slechts lopen over de punten vermeld op de dagorde. Evenwel is het toegelaten aan de mede-eigenaars om over eender welk ander punt te overleggen, maar na overleg kan er over deze kwesties niet geldig beslist worden.

Het agendapunt "varia" mag slechts punten van zeer gering belang omvatten.

~~Elke mede-eigenaar heeft het recht te vragen dat een kwestie die hem aanbelangt op de agenda wordt ingeschreven. Deze aanvraag gebeurt bij aangetekend schrijven, gericht aan de syndicus, en dit tijdig, zodat het punt kan opgenomen worden in de oproepingsbrief.~~

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.

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

Sectie 3. Samenstelling van de vergadering

Artikel 17 : Volmacht

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

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

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

~~De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, welk eook het aantal duizendsten is dat zij erin bezitten.~~

~~Zo de syndicus geen mede eigenaar is zal hij niettemin op de algemene vergadering worden uitgenodigd, doch hij zal erop aanwezig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.~~

~~Een mede eigenaar mag een derde mandateren om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergadering.~~

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

~~De volmacht moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bedingen of het algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in verband met zeker zaken welke zij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht voor onbestaande gehouden worden.~~

~~De mede eigenaars die de naam van de lasthebber niet vermeld hebben op hun volmacht, worden verondersteld volmacht te verlenen aan de voorzitter van de 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.

De volmacht moet gehecht worden aan het proces-verbaal van de algemene vergadering.

Een gehuwde mede-eigenaar mag door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

~~In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of elke andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, deze laatste vertegenwoordigd zoals naar rechte, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stem.~~

~~Evenwel zullen zij één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.~~

~~De lastgeving gegeven aan deze laatste of het proces verbaal van zijn verkiezing, zal moeten gehecht worden aan het proces verbaal der algemene vergadering.~~

Sectie 4. ~~Beheerraad~~ Bureau van de vergadering - Voorzitterschap

Artikel 18 : Bureau

Voor de tijd welke zij bepaalt duidt de algemene vergadering een bureau aan. Het bureau is samengesteld uit een Voorzitter, een secretaris, eventuele stemopnemers en de commissaris van de rekeningen. ~~Het bureau draagt als naam de beheerraad.~~ De Voorzitter wordt gekozen onder de mede-eigenaars.

~~Hij houdt toezicht op het beheer door de syndicus, ziet de rekeningen na, brengt verslag uit aan de algemene vergadering en beslist samen met de syndicus over alle kwesties met betrekking tot het beheer van de mede eigendom, zoals opgedragen door de algemene vergadering. Hij verleent ondermeer zijn voorafgaande goedkeuring met de niet dringende, maar nuttige werken, waarvan het bedrag hoger is dan door de algemene vergadering vastgelegd.~~

~~Het is ook de beheerraad die de algemene vergadering bijeenroept in geval van overlijden of ingebreke blijven van de syndicus. In dit geval neemt hij alle noodzakelijke voorlopige beheersmaatregelen, in afwachting van een algemene vergadering.~~

De vergadering kan op elk ogenblik het mandaat van de voorzitter intrekken.

Het bureau wordt bij gewone meerderheid verkozen.

Haar leden kunnen herverkozen worden.

Het voorzitterschap der eerste vergadering komt toe aan de eigenaar van het grootst aantal duizendsten, en, in geval van gelijkheid, aan de oudste onder hen. De vergadering kan op elk ogenblik het mandaat van de voorzitter intrekken.

Artikel 19 : Aanwezigheidsregister

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers, tekenen bij het betreden van de vergadering een aanwezigheidslijst, waarop het aantal duizendsten dat zij in het gebouw bezitten vermeld wordt. Dit register wordt geviseerd door de voorzitter van de vergadering en door de syndicus. De volmachten worden eraan gehecht.

Sectie 5 : Beraadslaging

Artikel 20 : Geldigheid van de beraadslaging - quorum

Opdat de beraadslagingen geldig zouden zijn, moet de vergadering aan het begin als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars verenigen of vertegenwoordigen, welke samen ~~meer dan~~ minstens 500/1.000sten bezitten.

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

Indien de vergadering aan dit dubbel quorum niet voldoet, zal een nieuwe vergadering samengeropen worden ~~binnen de dertig dagen~~ na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen op dezelfde manier, met dezelfde dagorde. Zij zal beslissen welk ook het aantal der tegenwoordige mede-eigenaars weze en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens in die gevallen waarin eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist is.

Artikel 21 : Berekening van de stemmen

De eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten of kwotiteiten in de gemene delen bezitten.

Bij staking van de stemmen wordt het voorstel als verworpen aangezien.

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.

Bij staking van stemmen, wordt het voorstel als verworpen aangezien.

Artikel 22 : Meerderheden

a. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op het ogenblik van de stemming, behoudens het geval waarin ~~een grotere meerderheid gevorderd wordt door het huidige statuut of door het reglement van inwendige orde~~ 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.

b. Wanneer de eenparigheid van stemmen vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, maar wel als de eenparigheid der eigenaars. De afwezigen worden beschouwd als zich verzettend tegen het voorstel, ~~uitgezonderd nochtans het geval van een tweede vergadering, nadat de eerste niet in getal was.~~

~~In dit laatste geval, zullen de afwezigen beschouwd worden als toestemmend op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de tweede bijeenroeping uitdrukkelijk vermeldde dat, ingeval van afwezigheid, de eigenaars beschouwd zouden worden als akkoordgaand met het voorstel~~

~~e. In het algemeen en behoudens andersluidende bepaling, vereisen de beslissingen betreffende het genot der gemeenschappelijke delen slechts de gewone meerderheid der stemmen.~~

~~d. Deze in verband met veranderingen of wijzigingen aan de ruwbouw of aan de gemeenschappelijke delen en deze aangaande de harmonie der gevels en toegangen vereisen de meerderheid der drie/vierden van het totaal aantal stemmen van het gebouw.~~

~~e. Beslissingen betreffende eender welke wijziging in de aanbedeling van de duizendsten, of in de classificering van de privaatieve en de gemene delen, moeten genomen worden bij eenparigheid van stemmen.~~

c. De algemene vergadering beslist:

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 privaatieve 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.

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

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

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

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

c) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 23 : Andere wijze van beraadslaging

Teneinde tijdverlies en een veelvoud van vergaderingen te vermijden, kan de syndicus bij brief aan de mede-eigenaars om een

oordeel en beslissing van elk hen vragen omtrent courante of minder essentiële kwesties van onderhoud of beheer.

~~De mede-eigenaars zullen per brief antwoorden, waarbij de beslissing genomen wordt bij meerderheid van diegenen die geantwoord hebben.~~

~~Evenwel kan één der mede-eigenaars steeds zijn veto stellen tegen deze werkwijze, dit bij aangetekend schrijven gericht aan de syndicus. Hij kan dan eisen dat er een algemene vergadering voor wordt samengeroepen, op de wijze zoals hierboven uiteengezet.~~

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen aldus, 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.

Artikel 24 : Processen-verbaal van de vergadering - kopies

~~De beslissingen van de algemene vergaderingen, zowel gewone als buitengewone, worden vastgelegd door de processen verbaal, welke bewaard worden in de archieven van de syndicus.~~

~~Deze documenten zullen getekend worden door de leden van de beheerraad en door de eigenaars die zulks vragen.~~

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

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

Sectie 6 : Bevoegdheden van de algemene vergadering

Artikel 25 : definitie

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle daden met betrekking tot de gemene delen te stellen of te beslissen, zo ondermeer:

- de aanstelling van de syndicus;
- de aanstelling van de architect;
- het vastleggen van de bezoldigingen, vergoedingen, en schadevergoedingen;
- de goedkeuring van de beheersrekeningen;
- het stemmen van de begroting voor de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de gemene delen;
- de aanstelling van de commissaris van de rekeningen.

Artikel 26 : Nazicht van de beheersrekeningen

De beheerrekeningen van de syndicus worden trimestrieel gecontroleerd door de commissaris van de rekeningen. Zij worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering onderworpen.

Om de drie maanden moet de syndicus aan iedere mede-eigenaar zijn particuliere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen de vergissingen welke er zouden kunnen vaststellen in de rekeningen onmiddellijk mededelen aan de syndicus.

De betaling van de gemene lasten kan nooit gebeuren door aanrekening op de betaalde provisie; deze dient onaangeroerd te blijven; haar omvang kan gewijzigd worden. De betaling van de kosten houdt geen goedkeuring in van de rekeningen, beslissing die steeds dient genomen te worden door de algemene vergadering.

Sectie 7 : Syndicus - architect - conciërge

Artikel 27 : syndicus

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

~~Als eerste syndicus zal, met ingang van 1 maart 1968, de Heer Raymond Willemyns aangesteld worden, syndicus te Knokke, en dit voor een hernieuwbare termijn van één jaar.~~

~~Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal tienden hiervan de functie uit, ingeval van gelijk der rechten, komt deze functie aan de oudste toe.~~

Artikel 28 : Keuze van de syndicus

~~Elke kandidaat syndicus dient door twee peters, mede-eigenaars van een appartement, voorgesteld te worden.~~

~~De syndicus dient volledig over zijn burgerrechten te beschikken.~~

De syndicus wordt bij gewone meerderheid aangesteld door de algemene vergadering. Indien de algemene vergadering nalaat of er niet toe komt een syndicus aan te stellen, kan de aanstelling door elke mede-eigenaar of belanghebbende derde gevraagd worden aan de Vrederechter.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap,

haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

~~De kandidatuur, die bij aangetekende brief dient te worden gericht aan de uittredende syndicus, wordt voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.~~

~~De verkiezing gebeurt bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.~~

~~Bij gemis aan beslissing na drie stemrondes, zal de uittredende syndicus onverwijld schriftelijk aan de Vrederechter van het derde kanton te Brugge om aanstelling van een opvolger verzoeken. Indien deze wordt aanvaard, zal de uittredende syndicus mededeling doen van de naam en het adres van zijn opvolger aan de mede-eigenaars.~~

~~Indien de kandidaat aangeduid door de Vrederechter zich zou terugtrekken, zal de Vrederechter iemand anders aanstellen.~~

~~Tijdens het verlof zullen de taken van de syndicus waargenomen worden door de mede-eigenaar die het meest aantal duizendsten vertegenwoordigt.~~

~~De syndicus die zijn ontslag indient, dient dit per brief te doen gericht aan de raad van beheer met een opzeggingstermijn van drie maanden.~~

~~De algemene vergadering van haar kant, kan ook de syndicus opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en dit met de meerderheid zoals hierboven voorzien.~~

~~Bij zijn vertrek is de syndicus ertoe gehouden om op aangetekend verstuurd verzoek, ondertekend door ten minste drie mede-eigenaars, de documentatie met betrekking tot zijn beheer te vertonen.~~

~~In elk geval dient hij deze documentatie te vertonen en over te dragen aan zijn opvolger volgens de voorschriften aangesteld, hetzij door de algemene vergadering, hetzij door de Vrederechter.~~

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

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

Artikel 29 : Bevoegdheden van de syndicus

De syndicus is de officiële vertegenwoordiger en orgaan van de mede-eigendom. Aldus heeft hij als bevoegdheden:

1. De zorg van het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, van de goede werking van de lift, en van alle andere gemeenschappelijke apparaten.

2. Hij laat op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren. ~~Op bevel van de beheerraad, Hij zal hij~~ eveneens de onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen doen uitvoeren, ~~en in het algemeen al~~ indien deze beslist worden door de algemene vergadering.

3. Hij heeft ook als opdracht de gemeenschappelijke onkosten te verdelen onder de mede-eigenaars, de fondsen te verenigen en ze te storten aan wie ze toekomen.

4. De syndicus waakt over het goede onderhoud van het gebouw in het algemeen en is derhalve gerechtigd om zich op elk ogenblik toegang te verschaffen tot de privaatieve delen, in overeenstemming met huidige statuten.

5. De syndicus ziet toe om een correcte uitvoering van de onderhoudsovereenkomsten die voor het gebouw afgesloten zijn met gespecialiseerde ondernemingen (lift, verwarming, enz.).

6. Elke mede-eigenaar, handelend ten persoonlijke titel, kan beroep doen op de syndicus volgens de nog te bepalen modaliteiten, om toezicht te houden op het goede onderhoud van zijn privaatief. De aldus tenlastegenomen prestaties mogen hem in geen geval beletten om zijn taken inherent aan zijn opdracht voor het gehele gebouw uit te voeren.

7. De syndicus onderzoekt de geschillen nopens de gemeenschappelijke delen ten overstaan van de derden en de openbare besturen.

Hij brengt verslag uit aan de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom en aan de vergadering welke zullen beslissen over de maatregelen die moeten genomen worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

In spoedeisende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen nemen.

De syndicus neemt initiatieven in het belang van de mede-eigenaars, in alle kwesties van dagdagelijks beheer, ten aanzien van de nutsmaatschappijen voor water, gas en elektriciteit, de onderscheiden leveranciers, administraties, enz.

Hij dient er de algemene vergadering van in te lichten, telkens indien dit de bestaande toestand aanzienlijk zou kunnen wijzigen. Hij zal vervolgens optreden in overeenstemming met het mandaat dat hij van de algemene vergadering heeft bekomen.

De syndicus heeft, zolang hij in functie is, een contractueel en onherroepelijk mandaat de in gebreke zijnde eigenaar te dagvaarden in betaling.

De sommen verschuldigd door deze laatste zullen van rechtswege en zonder aanmaning een intrest van zeven ten honderd 's jaars opbrengen, vrij van lasten, vanaf de eisbaarheid tot aan de betaling.

Tijdens het in gebreke zijn van de schuldenaar, zullen de andere mede-eigenaars moeten voorzien in zijn gebrek en de sommen, nodig voor de goede gang der gemeenschappelijke diensten, moeten storten.

Indien het appartement van de in gebreke zijnde eigenaar in huur gegeven wordt, is de syndicus gemachtigd rechtstreeks van de huurder het bedrag van de huurprijs te ontvangen tot beloop van de aan de gemeenschap verschuldigde sommen. Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huurprijs zou ontvangen zonder de gemeenschappelijke lasten te dragen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder wegens de aan de syndicus gestorte sommen.

~~8. De syndicus is de eerste instantie waaraan elk geschil dat zonder scheidsrechter niet is kunnen opgelost worden, dient te worden voorgelegd. De meest gereede partij zal hem beknopt de zaak~~

~~schriftelijk toelichten en hem vragen partijen op te roepen voor een verzoeningsvergadering. De syndicus dient zijn standpunt zo spoedig als mogelijk mede te delen.~~

~~9. Het poetsen en het onderhoud van de gemene delen zal uitgevoerd worden door aangestelden die in dienst zullen genomen worden door de syndicus en die door hem ook kunnen ontslagen worden, na hiervan melding te hebben gemaakt aan de raad van beheer.~~

10. De syndicus bewaart en klasseert alle documenten nuttig en betrekking hebbende op het beheer van het goed, en die desgevallend ook kunnen opgeëist worden door de fiscus, de rechtbanken of eender welke administratie.

De syndicus houdt het dossier met de processen-verbaal van de algemene vergaderingen onder zich. Hij is er de bewaarder van en tekent rechtsgeldig, indien nodig, alle uittreksels en kopies ervan, voor te leggen aan de rechtbank of elders. De syndicus houdt de boekhouding en het register van de beslissingen van de algemene vergadering ter inzage van alle mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar kan deze inzien op het kantoor van de syndicus, in zijn aanwezigheid.

~~De syndicus houdt het register van de beslissingen van de algemene vergaderingen bij. Het procesverbaal van elke vergadering moet opgesteld, uitgevaardigd en ondertekend worden door de syndicus en minstens twee andere mede-eigenaars, binnen de maand na elk van de vergaderingen.~~

~~Partijen komen overeen dat deze documenten, zoals oproepingen, dagordes, processen verbaal in het Frans en in het Nederlands moeten opgemaakt worden en dat de syndicus de beide talen machtig dient te zijn.~~

11. Er dient door de mede-eigenaars een provisie te worden betaald aan de syndicus, die hem dient toe te laten de algemene uitgaven te bekostigen. Het bedrag van de provisie wordt vastgelegd door de algemene vergadering en berekend op basis van het aantal duizendsten dat elkeen in de mede-eigendom bezit.

De algemene vergadering kan ook beslissen tot oprichting van een reservefonds, bestemd om de grote herstellingen of de vervanging van installaties te financieren.

De syndicus is gerechtigd de door de algemene vergadering vooropgestelde provisies op te vragen, en om, bij gebreke aan betaling, over te gaan tot dagvaarding van de ingebreke blijvende mede-eigenaar, ~~na hieromtrent advies te hebben ingewonnen van de beheerraad.~~ Het verschuldigd bedrag wordt van rechtswege vermeerderd met intresten gerekend aan zeven procent, onverminderd het in te stellen verhaal.

~~12. Ingeval van verkoop van een appartement, is de syndicus niet verplicht een afrekening op te maken tussen de verkoper en de koper.~~

~~De koper zal persoonlijk gehouden zijn tot betaling van de achterstallen die desgevallend verschuldigd zijn door de verkoper en die niet voorafgaand aan de verkoop vereffend werden.~~

~~Kortom, het komt de koper en de verkoper toe om onderling overeen te komen omtrent de betaling en de verrekeningen en dienen deze ook zelf op te maken.~~

In elk geval dient de verkoper de syndicus bij per post aangetekende brief, in kennis te stellen van de naam, het adres en beroep van zijn rechtsopvolger, evenals van de datum waarop deze het genot overneemt.

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

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 13;

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 Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

13° 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 bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst

zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren met ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtshandelingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

13. De syndicus kan zich door geen enkele derde laten vervangen, tenzij door een aangestelde of iemand die als zijn onderaannemer handelt. De syndicus is persoonlijk aansprakelijk voor zijn aangestelden.

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

Artikel 30 : De vergoeding van de syndicus

De vergoedingen van de syndicus wordt vastgelegd door beslissing van de algemene vergadering. Hij wordt betaald op het einde van elke termijn.

De vergoeding omvat niet de kosten van correspondentie, postzegels, papier, drukwerk van speciale formulieren die de syndicus noodzakelijk kan achten voor het goed beheer van het gebouw.

Artikel 31 : Architect van het gebouw

De Heer Andre Bonehill, verblijvend te Knokke, Elisabethlaan nummer 26, auteur van de bouwplannen, is aangesteld als architect van het gebouw.

In geval deze verhinderd is zal de algemene vergadering overgaan tot aanstelling van een nieuwe architect voor het gebouw.

Artikel 32 : conciërge - principe

De conciërge of werkvrouw zal benoemd worden door de syndicus, handelend in naam van de vereniging van mede-eigenaars, die de te leveren diensten

zal bepalen en de vergoeding zal bepalen mits akkoord van de ~~beheerraad~~ algemene vergadering. Zij kan steeds ontslagen worden door de syndicus, die zich evenwel voorafgaandelijk zal beraden bij de ~~beheerraad~~ algemene vergadering.

Artikel 33 : verplichtingen

De conciërge of werkvrouw zal de gemene delen steeds proper houden. Zij zal het betreden en de bezoeken aan het gebouw bewaken. De conciërge of de poetsvrouw zal alleen maar bevelen kunnen ontvangen van de syndicus, dit onverminderd de welvoeglijkheid die zij dient te hebben ten overstaan van alle bewoners van het gebouw.

Afdeling 8 : controle-organen van de vereniging van mede-eigenaars

Artikel 33 / bis : de raad van mede-eigendom:

De algemene vergadering kan steeds met een drie/vierde meerderheid een raad van mede-eigendom oprichten.

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters, die onder de mede-eigenaars verkozen worden.

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

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.

Artikel 33 / ter : 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.

Hoofdstuk vier : organisatie van het immobiliair statuut

Sectie 1. verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

Artikel 34 : principe

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal kwotiteiten vermeld in de verdeeltabel opgenomen in de basisakte.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, andere dan deze die hierna zullen bepaald worden. Dit kan enkel gewijzigd worden bij ~~unaniem akkoord~~ een vier/vijfde meerderheid van ~~alle~~ de stemmen uitgebracht in de algemene vergadering der mede-eigenaars of bij beslissing van de Vrederechter, op verzoek van een mede-eigenaar, indien deze verdeling een persoonlijk nadeel veroorzaakt, of indien de berekening ervan onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Behoudens andersluidend beding begint de deelname in de gemeenschappelijke kosten te lopen vanaf datum dat het goed in gebruik wordt genomen of, bij gemis hieraan, vanaf de vraag van de aannemer om tot oplevering over te gaan.

Afwijking: bijzondere verdeeltabel van de liftkosten

De kosten voor onderhoud, herstelling, werking, vernieuwing en verbruik van de lift, zullen als volgt verdeeld worden.

- het appartement 1: honderd zestig duizendsten	160/1000
- het appartement 2: honderd zestig duizendsten	160/1000
- het appartement 3: honderd vijfenzestig duizendsten	165/1000
- het appartement 4: honderd vijfenzestig duizendsten	165/1000
- het appartement 5: honderd vijfenzestig duizendsten	165/1000
- het appartement 6: honderd vijfenzeventig duizendsten	175/1000

Artikel 35 : Samenstelling van de gemene lasten

De algemene lasten omvatten ondermeer:

1. het onderhoud van de buitenbevoering, en hun vervanging indien nodig;
2. de kosten met betrekking tot de bodem, de afsluitingen;
3. het verbruik van de verlichtingsinstallaties die reeds geplaatst werden, of nog te plaatsen in de trappen, de gangen, de vestibules of de doorgangen gemeenschappelijk aan allen of meerderen;
4. het loon van de syndicus en zijn onkosten, zoals hierboven uiteengezet onder artikel 30;
5. de vergoeding van de concierge of de poetsvrouw, met de sociale lasten, de aankoopkosten voor onderhoudsproducten noodzakelijk voor het poetsen van de gemene delen (borstels, zepen, emmers, enz.) en voor de aankoop en onderhoud van vuilnisbakken van het gebouw;
6. de kosten voor het in dienst houden en herstelling, zonder enige uitzondering of voorbehoud, van de lift;

7. De verzekeringspremie van de polissen onderschreven door de syndicus in het belang van allen.

Deze opsomming is exemplatief en niet beperkend. Zij heeft in het algemeen betrekking op alle uitgaven noodzakelijk voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, waarvan sprake in het zakelijk statuut, inbegrepen de werkuren.

Er wordt herinnerd dat de proportionele verdeling van de gemene lasten zoals voorzien, niet kan gewijzigd worden behoudens ~~unaniem akkoord van de mede-eigenaars~~ een beslissing van de algemene vergadering, genomen met een vier/vijfde meerderheid van de uitgebrachte stemmen, en behoudens beslissing van de rechter, overeenkomstig hetgeen voorzien wordt onder sectie 5 van onderhavig reglement.

Artikel 36 : Vermeerdering van de kosten door toedoen van één der mede-eigenaars

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten voor zijn persoonlijke rekening zou verhogen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 37 : Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen aanzien worden als gemene lasten en zullen zij onder de mede-eigenaars proportioneel verdeeld worden in verhouding tot hun kwotiteiten in het gebouw.

Artikel 38 : Burgerlijke aansprakelijkheid, verdeling van de aansprakelijkheid

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegenover de derde persoon of mede-eigenaar wiens verantwoordelijkheid op het spel staat en behoudens uitzondering voorzien in onderhavig reglement (sectie 5, § 5).

Artikel 39 : Gemeenschappelijke ontvangsten

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden in verband met de gemeenschappelijke delen, zullen zij toekomen aan iedere mede-eigenaar in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen. De syndicus is gemachtigd om deze ontvangsten te innen en er kwijting voor te verlenen.

Sectie 2. Onderhoud en herstellingen

Artikel 40 : Principe

Iedere mede-eigenaar neemt deel aan de onkosten voor behoud en onderhoud in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen, behoudens indien hier in huidig reglement van afgeweken wordt.

Artikel 41 : Begrip "herstellingen"

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

- dringende herstellingen - enerzijds en anderzijds:
- onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen
- niet onontbeerlijke herstellingen en werken

Artikel 42 : Dringende herstellingen

De syndicus heeft volmacht om de werken met een absoluut dringend karakter te laten uitvoeren, zonder hiervoor toelating te moeten vragen (voorbeelden: gasleidingen of waterleidingen, leidingen buiten of lekke regenafvoeren, ...).

De mede-eigenaars zullen zich nimmer kunnen verzetten tegen de tussenkomsten van de syndicus in dergelijke gevallen en zullen er de rechtvaardigheid niet kunnen van betwisten.

Artikel 43 : Onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen en werken

~~Deze worden besloten door de leden van de beheerraad, voor zover deze uitgaven niet meer bedragen dan 30.000 frank. Indien de uitgaven hoger zijn dan 30.000 frank, zal een offerte ter goedkeuring voorgelegd worden aan een bijzondere algemene vergadering. De herstellingen zullen in dit geval beslist worden met een gewone meerderheid algemene vergadering.~~

Artikel 44 : Niet onontbeerlijke werken en herstellingen welke een verfraaiing of verbetering meebrengen

~~Deze werken moeten aangevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het gebouw hetzij 250/1.000sten. Zij dienen beslist te worden door de algemene vergadering van eigenaars.~~

~~De werken waarvan sprake kunnen slechts beslist worden met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen van de in de vergadering vertegenwoordigde mede-eigenaars.~~

~~De kosten zullen volledig gedragen worden door diegenen die zich ermee akkoord verklaard hebben.~~

Deze worden eveneens besloten door de algemene vergadering.

Artikel 45 : Uitvoeringswijze van de werken

De mede-eigenaars moeten toegang verlenen tot hun appartementen, kelders of andere private lokalen, voor alle herstellingen, onderhoud en reiniging der gemeenschappelijke delen. Hetzelfde geldt voor de inspectie van de privatieve riolering, indien dit noodzakelijk wordt geacht door de syndicus.

Deze doorgang zal niet mogen aangevraagd worden tussen één juli en dertig september, noch tijdens de Paasvakantie, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

De herstellingen aan het dak kunnen steeds gevraagd en uitgevoerd worden indien noodzakelijk.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een lasthebber wonende in de agglomeratie en wiens naam en adres ter kennis moeten gebracht worden van de ~~beheerraad~~ syndicus, zodat men steeds toegang kan krijgen tot het appartement indien nodig.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding de zwaarigheden moeten dragen welke voortvloeien uit de herstellingen der gemeenschappelijke zaken tot dewelke zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften.

Sectie 3. Verzekeringen - Wederopbouw

Artikel 46 : Principe en te dekken risico's

~~De verzekering, zo van gemene als van private zaken (met uitsluiting der roerende goederen), werd door de verschijners namens alle mede-eigenaars onderschreven bij de verzekeringsmaatschappij "Zurich", met maatschappelijke zetel te Brussel, Wetstraat 76.~~

De vereniging van mede-eigenaars dient een verzekering te onderschrijven zoals hierna bepaald.

De verzekering dekt zowel de delen van het gebouw in onverdeelde, als de privatieve delen.

Er zal ondermeer dekking onderschreven worden voor volgende risico's:

- tegen brand van het gebouw, inbegrepen het verhaal van derden, derving, alle ontploffingen en andere gebruikelijke risico's;
- burgerlijke aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt aan derden door het gebouw;
- arbeidsongevallen ("verzekering wet") tot dekking van de aangestelden voor het onderhoud van het gebouw;
- burgerlijke aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt aan derden door aangestelden of door de lift, inbegrepen de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

Deze opsomming is ten titel van voorbeeld, en niet beperkend.

De syndicus onderschrijft, hernieuwt, vervangt of amendeert deze verzekeringspolissen onderschreven door de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de onderschreven kapitalen zal beslist worden door de algemene vergadering, die hierover dient te beslissen met een volstrekke meerderheid.

De syndicus zal de premiën als gemeenschappelijke lasten vereffenen, deze zullen hem terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

(...)

De mede-eigenaars dienen de syndicus in te lichten indien de te verzekeren risico's toenemen of afnemen.

Artikel 47 : Polissen

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar der verzekeringspolissen.

Artikel 48 : Bijpremie ten laste van één der mede-eigenaars

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, van het personeel dat hij dienst heeft of, meer algemeen, uit hoofde van elke andere reden persoonlijk aan één der mede-eigenaars zal deze bijpremie uitsluiten ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 49 : Schadegevallen - vergoedingen

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

Er zal nochtans rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, toegekend door de toepasselijke wetgeving.

Dit beding zal hun geen nadeel mogen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 50 : Benutting van de vergoedingen

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) Bij gedeeltelijke ramp :

Zal de syndicus de ontvangen vergoeding bij voorrang aanwenden tot het herstel in goede staat van de geteisterde plaatsen, indien daartoe beslist wordt.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de aanvulling door de syndicus geïnd worden ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens hun verhaal tegen degene die uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de herstellingskosten overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid met hun aandeel in de gemene delen.

b) Bij volledige ramp :

Zal de vergoeding bij voorrang moeten aangewend worden tot de heropbouw, ~~tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid der drie/vierden van het totaal aantal stemmen~~ 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.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der herbouwingswerken zal de aanvulling ten laste vallen van de mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten in de mede-eigendom en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering welke deze aanvulling zal behaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning hopen bij gebreke aan storting binnen gezegde termijn.

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

~~De prijs dezer overlating, bij gebrek aan overeenkomst tussen de partijen, zal bepaald worden door twee deskundigen aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed op eenvoudig bevelschrift en vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen om te beslissen; in geval van onenigheid betreffende de keus van deze derde deskundige, zal op dezelfde wijze te werk gegaan worden.~~

~~De prijs is contant betaalbaar.~~

~~Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of openbaar verkocht worden.~~

~~De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de gebeurlijke velling zullen alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.~~

~~Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen voormelde bepalingen eveneens van toepassing zijn. Zelfs indien er geen vergoeding bekomen wordt, kan de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid nog beslissen tot wederopbouw van het gebouw.~~

Artikel 51 : Afwijkingen

a) Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zal het hun behoren deze op eigen kosten te verzekeren.

b) De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden van oordeel zijn dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen steeds het recht hebben een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering; zij zullen er vrij kunnen over beschikken.

Artikel 52 : Bijzondere verzekeringen : inboedel - huurdersrisico - verhaal van bureu

Elke mede-eigenaar dient op eigen kosten bij een ~~door de algemene vergadering aanvaarde~~ verzekeringsmaatschappij een afdoende verzekering af te sluiten voor de zijn inboedel, evenals de risico's ervan en het verhaal van bureu.

Artikel 53 - algemene bepalingen

Elke mede-eigenaar is ten aanzien van eender welke ander mede-eigenaar in het gebouw aansprakelijk voor de genotshinder, de fout of de nalatigheid of de inbreuk op de bepalingen van onderhavige hoofdstuk, waarvan hijzelf, of zijn aangestelden, of zijn bezoekers, of zijn huurders, of eender welke bezetters van zijn privatieven, rechtstreeks of onrechtstreeks de auteur is.

Elke mede-eigenaar dient dan ook de voorschriften uit dit hoofdstuk op te leggen aan zijn huurders of de betrekkers van zijn privatieven, zonder hierdoor van zijn eigen aansprakelijkheid ontslaan te zijn.

Geen enkele toegeeflijkheid kan ooit, zelfs na verloop van tijd, tot een verworven recht aanleiding geven.

De gemeenschappelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, kan niet in het gedrang komen bij diefstal, misdrijven of misdaden gepleegd in het gebouw.

Sectie 4. – Overdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

Sectie 5 : Rechtsvorderingen

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

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

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.

§ 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. 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.

§ 9. 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, 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.

§ 10. 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.

Sectie 6 : 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.

Reglement van inwendige orde.

Artikel 54 : Draagwijdte - wijzigingen

Er wordt tussen alle mede-eigenaars een reglement van inwendige orde vastgelegd dat bindend is voor hen en hun rechthebbenden en dat zal mogen gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van de ~~twee/derden~~ drie vierden der uitgebrachte stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum geboekt worden in het register der processen-verbaal van de algemene vergadering en bovendien moeten ingeschreven worden in het zogenaamde "boek van beheer" gehouden door de syndicus, hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde zal bevatten, met de wijzigingen.

Een afschrift van dit beheersboek dient door de syndicus medegedeeld te worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden, vruchtgebruikers.

In geval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die het vervreemdt of verhuurt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van gezegd beheersboek en hem aanzetten er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende is, door het feit zelf van eigenaar, huurder of rechthebbende te zijn, gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de voorschriften en beslissingen in dit boek van beheer vastgelegd; hij is gehouden, evenals zijn rechthebbenden, zich ernaar te dragen,

Sectie I - Onderhoud.

Artikel 55 : Schilderwerken - Onderhoud

De schilderwerken aan de voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en luiken, buitendeuren, zullen gelijktijdig door dezelfde stielman moeten uitgevoerd worden in de perioden bepaald door de algemene vergadering en volgens een door haar opgemaakte timing, dit onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken betreft in verband met de private delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. Zij dienen onverwijld uitgevoerd te worden, indien de algemene vergadering hiertoe beslist.

Indien een mede-eigenaar deze werken aan zijn private delen uit te voeren, kunnen zij – indien zij dringend zijn – op initiatief van de syndicus worden uitgevoerd; indien zij niet dringend zijn, kan de algemene vergadering, mits bijzondere motivering en met een drie/vierde meerderheid beslissen deze werken uit te voeren, indien dit om economische of technische redenen nodig is. In

geen van deze gevallen wijzigt dit iets aan de verdeling van de kosten voor deze werken onder de mede-eigenaars.

Alle niet dringende werking moeten uitgevoerd worden tussen één oktober en de eerste juli. Zij kunnen niet plaatsvinden tijdens de Kerstvakantie (schoolvakantie) of Paasvakantie (schoolvakantie).

Artikel 56 : Vegen van schoorstenen

De eigenaars zullen de schoorstenen die behoren tot de plaatsen welke zij bewonen (indien deze er zijn), laten vegen, telkens het nodig zal zijn en minstens één maal per jaar, dit door een gezworen schouwveger.

Zij zullen dit, voor deze schoorstenen die in gebruik zijn, aan de syndicus moeten bewijzen.

De syndicus zal de gemeenschappelijke schoorstenen één keer per jaar op gemeenschappelijke kosten laten vegen.

De rookkanalen kunnen enkel aangewend worden voor het doel waartoe zij bestemd worden, of als ventilatieschacht.

Sectie 2 - Uitzicht.

Artikel 57 : Verscheidene verbodsbepalingen

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters en op de balkons of terrassen, niets plaatsen dat het uitzicht van het gebouw kan schade, zoals ondermeer uithangborden, reclameborden, linnen, eetkasten, vogelkooien, huishoudtoestellen of andere voorwerpen. Zie ook artikel 62.

Aan de voorgevel mogen enkel overgordijnen geplaatst worden.

2. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of onwelriekende stoffen in het gebouw te brengen. De levering van goederen in grotere hoeveelheden of van grotere omvang, dient te gebeuren 's ochtends voor tien uur en nooit op een zondag of feestdag.

3. De telefoonschel dient geplaatst en geregeld te worden, opdat zij de bewoners in de aangrenzende appartementen niet zou storen.

4. Elke bewoner is aansprakelijk voor het gedrag van zijn familieleden, van zijn kinderen en aangestelden.

5. De gemene delen, ondermeer de inkomhall, de trappen, de overlopen en de bergingen, dienen steeds vrijgehouden te worden. Er mag niets achtergelaten, opgehangen of geplaatst worden. Dit verbod geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, motos, kindervagens, speelgoed, enz.

6. In de gangen en op de bordes mag geen enkel huishoudelijk werk, zoals reiniging van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, poetsen van schoenen, enz. gedaan worden.

7. De tapijten en carpetten mogen niet uitgeschud worden. De bewoners dienen gebruik te maken van de ertoe geschikte huishoudtoestellen.

8. Het is volstrekt verboden in het gebouw rubberen of buigbare gasbuizen te gebruiken; de gasaansluitingen moeten gebeuren met stijve en metalen buizen.

9. Geen enkele mede-eigenaar kan de het aantal aansluitingen van water, gas of elektricieit, vermeerderen, zonder toelating van

de algemene vergadering, hierover beslissend met een gewone meerderheid.

10. De plaatsing van buitenantennes (behoudens de centrale TV en radio antenne) dient beslist te worden door de algemene vergadering, met een ~~gewone~~ drie/vierde meerderheid van stemmen.

Voor al deze kwesties kan eender welke gedogenheid, zelfs niet na langere duur, tot een verworven recht leiden.

Artikel 58 : Huisdieren - gedogenheid

Het is de mede-eigenaars, evenals de huurders en bewoners van het gebouw toegelaten, ten titel van eenvoudige gedogenheid, katten, honden en vogels, met uitzondering van een papegaai, te houden. Al deze dieren dienen van klein formaat te zijn.

Indien het dier echter oorzaak mocht zijn van enige stoornis, door geluid, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen, een einde kunnen stellen aan de gedogenheid inzake dat dier dat de oorzaak dezer stoornis is.

In geval de gedogenheid zou ingetrokken worden, brengt de niet-naleving der beslissing van de vergadering de betaling van schade en intresten ten belope van honderd frank (2,50 euro) per dag -, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering.

Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds, dit onverlet het feit dat de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de stemmers kan beslissen tot de verwijdering van het huisdier door de dierenbescherming.

In elk geval zullen de eigenaars van het bewuste huisdier steeds gehouden zijn om over te gaan tot herstel van hetgeen hun huisdier heeft beschadigd.

Sectie 3 - Zedelijkheid - Rust.

Artikel 59 : verplichting tot rustig genot

De mede-eigenaars, huurders, bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen het steeds op een burgerlijke en eerbare wijze moeten bewonen en er van genieten volgens het juridisch begrip van de "goede familievader".

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hun toedoen, noch door de personen in hun dienst, noch door hun huurders of bezoekers.

De aangestelden mogen geen bezoek ontvangen in hun kamer.

Er mag geen overmatig lawaai gemaakt worden.

Het gematigd gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisieposten, platendraaiers en magnetofoons is toegelaten. Het gebruik van piano's harmonica's, blaasinstrumenten en andere instrumenten die onvermijdelijk lawaai en genotsderving veroorzaken is verboden.

De bewoners zijn ertoe gehouden voormelde toestellen zo te gebruiken, dat zij de andere bewoners in het gebouw niet hinderen.

Zo er in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen te weeg brengen, zullen deze moeten voorzien

worden van uitrustingen welke deze stoornissen uitschakelen of verminderen ten einde de goede radiofonische of televisie ontvangst niet te beïnvloeden.

Behoudens de motor van de lift, mag er geen enkel motor in de appartementen of privatieve lokalen worden geplaatst, met uitzondering van deze bestemd voor huishoudelijke apparaten: boenmachines, koelkasten, mixers, enz.

De appartementen mogen slechts verhuurd worden aan respectvolle en solvabele personen. Dezelfde verplichting geldt voor huurders in geval van onderhuur of overdracht van huur.

Artikel 60 : Overdracht van verplichtingen - verhuuring

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenis der huurders moeten inhouden waarbij zij zich verplichten het gebouw op een burgerlijke manier en als goede familievader te bewonen, en zich te gedragen naar de voorschriften van het huidig reglement waarvan zij zullen moeten erkennen kennis genomen te hebben.

In geval van ernstig en behoorlijk vastgestelde overtreding, kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid de eigenaar of verhuurder verplichten om op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomsten na te streven, op straffe van zelf aansprakelijk te worden gesteld voor alle schade, dit solidair met zijn huurder.

De eigenaars dienen hun huurders te verplichten om hun huurdersaansprakelijkheid en hun aansprakelijkheid ten aanzien van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens te verzekeren.

Sectie 4 - Bestemming der lokalen.

Artikel 61 : Toegelaten handel en beroepen

Alle appartementen zijn bestemd tot de residentiële bewoning. Zij kunnen gemeubeld of ongemeubeld verhuurd worden.

Het is strikt verboden om de appartementen op te splitsen in verhuurde kamers.

Elk appartement kan slechts betrokken worden door personen van dezelfde familie, hun gasten en hun huispersoneel.

Het is verboden handel of eender welke industriële activiteit uit te oefenen in de appartementen, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen.

Zijn eveneens verboden: alle opschriften, zowel lichtgevende als niet lichtgevende, en alle versieringen van commerciële aard.

Bij beslissing van de algemene vergadering, genomen met een ~~gewone~~ vier/vijfde meerderheid, kan het toegelaten worden om in de appartementen een vrij beroep, zoals geneesheer, tandarts, advocaat, ministerieel ambtenaar, uit te oefenen.

Alleen de geneesheren welke geen specialisten zijn van besmettelijke of venerische ziekten mogen hun beroep in het gebouw uitoefenen.

Er mogen nooit meer dan drie personen tewerkgesteld worden.

Artikel 62 : Publiciteit

Behoudens speciale machtiging van de algemene vergadering, is het verboden publiciteit te voeren op het gebouw.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op vensters en balkons, op de buitendeuren en muren, noch in de trapzalen, bordes en ingangshall.

Geen enkele publiciteit mag gevoerd worden en ook geen enkele affiche mag aangebracht worden op de deur van de vestibule, op de voorgevel of in de vitrine op het gelijkvloers. Is nochtans toegelaten: het plaatsen van één affiche van het gebruikelijke model, met de aankondiging van de verkoop of verhuur van het appartement en dit aan het raam van het appartement.

Het is eveneens toegelaten op de ingang deur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen, van het model aangenomen door de vergadering, welke plaat de naam en het beroep van de bewoners aanduidt.

Aan de ingangdeuren en op andere door de vergadering voorgeschreven plaatsen, zal het toegelaten zijn een plaat van het door de vergadering aangenomen model aan te brengen waarop de naam van de bewoner, zijn beroep, bezoekdagen en verdieping zullen vermeld staan.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken waarop de naam en het beroep van de titularis mag aangegeven staan; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel 63 : Diverse

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van stad, politie en wegenis en zich schikken naar de gebruikelijke voorwaarden voor bewoning, zodat zij de gemene delen niet beschadigen.

De betrokkenen dienen de syndicus schriftelijk in te lichten van de schade die reeds aanwezig is, voordat zij tot verhuizing overgaan.

Bij gemis zich hieraan te houden, kunnen de bewoners (intredende of vertrekkende) veratnwoordelijk gesteld worde voor de schade die vastgesteld wordt door de syndicus na de komst van de verhuizers.

Sectie 5. - Algemene beschikkingen

Artikel 64 : Reglement van mede-eigendom - bewaring en verspreiding

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars, zowel de huidige als de toekomstige, evenals voor zij die in de toekomst op het gebouw of op eender welk deel van dit, enig recht zullen hebben.

Bijgevolg dient huidig reglement in zijn geheel overgeschreven te worden in alle verklarende akten of akten tot overdracht van eigendom of genot, die betrekking hebben op een deel van het gebouw.

Of minstens zal er melding gemaakt worden in deze akten van het feit dat aan de betrokkenen kennis is gegeven van onderhavig reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden dit na te leven, in de mate zij van rechtswege gesubrogeerd worden in de rechten en verplichtingen eruit voortvloeiend of kunnen

voortvloeiën, door het louter feit om eigenaar, bezetter of genierter van eender welk recht te zijn op eender welk deel.

De eerste akten van verkoop worden verleden door de notaris aangesteld door de verkopende vennootschap, met eventuele tussenkomst van de notaris van de koper.

De minuten van de akten worden ter bewaring toevertrouwd aan de notaris van de verkopende vennootschap, teneinde alle minuten te verzamelen in één en dezelfde studie.

Er zal een expeditie van afgeleverd worden op kost van de betrokkenen die er om vragen.

Artikel 62 : Keuze van woonplaats

Keuze van woonplaats wordt voor iedere mede-eigenaar van rechtswege gedaan in het gebouw, bij gebrek aan betekening van een andere keuze van woonplaats door hen gedaan in het gerechtelijk arrondissement der ligging van onroerend goed.

WAARVAN AKTE.