

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"MELROSE"

Ondernemingsnummer : 0852.043.050

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

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Vanden Bussche op 06.09.1990;
- 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 NEGENTIG.
Op ZES SEPTEMBER.

Voor mij, Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te Knokke-Heist.

ZIJN VERSCHENEN:

I. de burgerlijke vennootschap opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap "PHENIX", met zetel te Knokke- Heist, Prins Filiplaan, 22.

Vennootschap opgericht bij akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op vijftwintig januari negentienhonderd negenentachtig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig februari daarna, onder nummer 890221-92.

Statuten ongewijzigd tot op heden.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 16 der statuten door haar twee bestuurders, te weten :

- 1) de Heer Arthur Remi Anna Van den Berge, wonende te Knokke- Heist, Prins Filiplaan, 22 en
- 2) Mevrouw Maria-Theresia Verhofsté, wonende te Knokke-Heist, Prins Filiplaan, 22.

Tot voormelde functies benoemd bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering samengekomen onmiddellijk na de oprichtingsakte, bekend gemaakt als voormeld.

- Eigenares van de grond.

II. De naamloze vennootschap "IMMOGRA" met zetel te Deinze, Tolpoortstraat, 22, opgericht bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle te Gent op twee februari negentienhonderd zevenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig februari daarna, onder nummer 318-4. Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en het laatst bij akte verleden voor notaris Jacques Van Cauwenberghe te Deinze op éénentwintig april negentienhonderd zesentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien mei daarna, onder nummer 860517-198.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 99.355.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, te weten de heer Carlos De Graeve, binnenhuisarchitect, wonende te Sint- Martens-Latem, deelgemeente Deurle, Dorpsstraat, 51. Tot dit mandaat aangesteld bij beslissing van de raad van bestuur samengekomen op zesentwintig mei negentienhonderd negentig, ter bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

- Eigenares van de constructies.
- Hierna te noemen de comparanten.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

Comparante sub I is eigenares van de hierna beschreven onroerende goederen :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, voorheen Knokke:

1. Een afbraakpand bestaande uit een handelsgelijklvloers uitgebaat als een tea-rooin/restaurant en drie verdiepingen vormende het woongedeelte, gelegen te Knokke-Heist, afdeling Knokke, Zeedijk, 756 gekadaastreerd in de tweede afdeling, sectie E nummer 4B met een oppervlakte van één are tachtig centiaren, palende of hebbende bepaald aan :

- noord : Zeedijk;
- oost en zuid : de grondeigenares;
- west : Overlau-Delhaye Ernest Odon en consoorten te Aat.

2. Een garage met kamer op de verdieping uitgevend op de Golvenstraat, gekadaastreerd in de tweede afdeling, sectie E nummer 7/A met een oppervlakte volgens titel van achttien vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter, palende of hebbende bepaald aan:

- noord : de grondeigenares;
- oost : de naamloze vennootschap "Finance et Entreprises Financier" te Charleroi.
- west : Overlau-Delhaye Ernest Odon en consoorten te Aat,

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

De burgerlijke vennootschap opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap "Phenix" verklaart eigenares te zijn van voorschreven goederen om ze haar te zijn ingebracht door Arthur Remi Anna Van den Berge, banketbakker op rust te Knokke-Heist blijkens akte oprichting verleden voor ondergetekende notaris Lucas Vanden Bussche op vijftwintig januari negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zes februari daarna, boek 5445 nummer 7.

Voorschreven goederen sub 1 en 2 behoorden oorspronkelijk tot de huwelijksgemeenschap bestaan hebbende tussen Arthur Van den Berge en Irène Vrombaut, te weten

- van het goed sub 1 om het aangekocht te hebben jegens Antoine Louis Hubert Decreton, bestuurder van vennootschappen en Wilhelmina Jacoba Maria Van Ravensteyn, zonder beroep te Brussel klijkens akte verleden voor notaris Edouard Van Caillie te Brugge op dertien september negentienhonderd tweeëntwintig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zeventwintig september daarna, boek 279, nummer 12.

De echtgenoten Decreton-Van Ravensteyn waren oorspronkelijk eigenaars van voorschreven goed om het aangekocht te hebben jegens Joseph

Duysburgh en Alice Brieven te Knokke blijkens akte verleden voor notaris Stroobandt destijds te Knokke op zesentwintig mei negentienhonderd vijfenveertig, overgeschreven op het destijds enig hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig juli daarna, boek 7319, nummer 3.

- van het goed sub 2 om het verkregen te hebben van Joseph Théodore Auguste Louis Romanie Duysburgh, zonder beroep en

Marie Louise Elise Alice Brieven, zonder beroep te Knokke blijkens akte ruil verleden voor notaris José Verstrynghe te Gent op negentwintig september negentienhonderd zestig, overgeschreven op het destijds enig hypotheekkantoor te Brugge op vijf oktober daarna, boek 10.347, nummer 11.

De echtgenoten Duysburgh-Brieven waren oorspronkelijk eigenaars van voorschreven goed sub 2 om het hun definitief te zijn toegewezen blijkens openbare verkoop gehouden ten verzoeken van Pierre Gadiot en consoorten door het ambt van notaris Julien Lootens te Zedelgem op negentien juni negentienhonderd negenendertig, overgeschreven op het destijds enig hypotheekkantoor te Brugge op negentwintig juli daarna, boek 6785, nummer 10.

Mevrouw Irène Vrombaut is overleden te Brugge op zes juni negentienhonderd zevenenzestig. Ingevolge schenking gedaan in haar huwelijkscontract verleden voor notaris Maenaut te Brussel op vier september negentienhonderd vierendertig is haar gehele nalatenschap toegekomen aan haar overlevende echtgenoot de Heer Arthur Van den Berge, voornoemd.

AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN:

Comparante sub I verklaart bij deze toestemming te geven aan de naamloze vennootschap "Immogra", voornoemd, om op de hiervoor beschreven percelen grond, na afbraak van de bestaande gebouwen, een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierna bepaald, onder de naam "Melrose".

In aansluiting met deze toestemming tot bouwen, verklaart comparante sub I bij deze te verzaken aan haar recht van natrekking van het gebouw op voormelde grond, dat haar toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de naamloze vennootschap "Immogra", die vertegenwoordigd zoals voormeld, aanvaardt.

Deze afstand van zijn recht van natrekking door de comparante sub I heeft niet tot voorwerp de vierhonderdzestig / duizendsten (460/1.000sten) in de grond aanbedeeld aan de twee dubbele autostandplaatsen genummerd "P4-5" en "P6-7" gelegen in de kelderverdieping, het handelsgelijkvloers genummerd "GV" en de appartementen genummerd "1", "3" en "5" gelegen respectievelijk op de eerste, de derde en de vijfde verdieping en de eraan verbonden aanhorigheden die de comparante sub I zich voorbehoudt.

ONROEREND STATUUT

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "Melrose" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals destijds voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis, §9 en § 11 van zelfde wetboek over de gedwongen mede-eigendom, thans de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577~~is~~^{bis}-2 en behalve de beperkingen hierna.

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

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

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

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

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

BASISAKTE

PLANNEN

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

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op zesentwintig februari negentienhonderd negentig onder bouwvergunning nummer 9 0/7 8.

2) Vier plannen ondertekend door de coöperatieve vennootschap "Architectenbureau Arcas" te Knokke-Heist, Koningslaan 36, goedgekeurd als voorzegd en:

- plan 1/4 bevat het liggings- en situeringsplan, de tekening van de kelderverdieping niveau -1 en de tekening van de kelderverdieping niveau -2.

- plan 2/4 bevat de tekening van het gelijkvloers, de tekening van de type-verdieping en de tekening van de technische verdieping.

- plan 3/4 bevat de tekening van de voorgevel en de tekening van de achtergevel.

- plan 4/4 bevat de tekening van de doorsnede AB, de gabaritplannen en de tekening van de doorsnede CD.

3) Drie uitvoeringsplannen ondertekend door de coöperatieve vennootschap "Studiebureel Blatec" te Knokke-Heist, Paul Parmentierlaan, 128/130 en

- plan 1.4. bevat het situatie-, liggings- en inplantingsplan; de tekening van de kelderverdieping niveau -1; de tekening van de gelijkvloerse verdieping; de tekening van de typeverdieping en de tekening van de technische verdieping.

- plan 2.4 bevat de tekening van de voorgevel en de tekening van de achtergevel.

- plan 3.4 bevat de tekening van de langdoorsnede AB; tekening gabarit Zeedijk 795, gabarit gebouw Golvenstraat/Zeedijk en gabarit Zeedijk, 757.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.

4) een korte technische omschrijving van de residentie "Melrose" met de beschrijving van de materialen.

Voor wat betreft de twee dubbele autostandplaatsen genummerd "P4-5" en "P6-7" beiden gelegen in de kelderverdieping, het handelsgelijkvloers genummerd "GV" en de appartementen genummerd "1", "3" en "5" respectievelijk gelegen op de eerste, de derde en de vijfde verdieping verwijzen de comparanten in dit verband naar het lastenboek tussen hen getekend op zestien maart negentienhonderd negenentachtig, waarvan elk der partijen verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

5) de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op de verkopen in de residentie "Melrose".

Voor wat betreft de twee dubbele autostandplaatsen genummerd "P4-5" en "P6-7" beiden gelegen in de kelderverdieping, het handelsgelijkvloers genummerd "GV" en de appartementen genummerd "1", "3" en "5" respectievelijk gelegen op de eerste, de derde en de vijfde verdieping verwijzen de comparanten in dit verband naar de aannemingsovereenkomst tussen hen getekend op zestien maart negentienhonderd negenentachtig, waarvan elk der partijen verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

VOORBEHOUD VAN RECHTEN

1) comparante sub II heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit of andere, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de comparante sub II meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat de comparante sub II in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik vna nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en het technisch lastenboek, zijn de bedingen van het lastenboek doorslaggevend.

2) de promotor heeft het recht wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van één of meerdere verkrijgers, onder de volgende voorwaarde:

1/ alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2/ de administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplicht zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement die ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-geschreven.

3/ de promotor verbindt zich ertoe hiernavolgende wijzigingen uit te voeren voor de volledige afwerking van het gebouw en voor de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren :

a. het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan op de plans gehecht aan de basisakte;

b. het bijbouwen van een deel of van delen aan het gebouw;

c. het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plans, gehecht aan de basisakte.

Deze supplementaire verdiepingen en bijgebouwde constructies zullen de uitsluitende eigendom van de promotor zijn en de verkrijgers doen van nu reeds voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van het eventueel recht van natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan.

4/ de hiernavolgende wijzigingen zijn steeds toegelaten in de loop der werken, voor zover de reeds verkochte privatieven niet worden gewijzigd:

a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen;

b. twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkel eigendom te verenigen;

c. een bestaand privaatief in verschillende privatieven te splitsen;

d. het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief of bij eender welk privaatief op hetzelfde of op een ander niveau;

e. het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, warin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten;

f. het tot stand brengen van direkte toegangen van de privaatieve loten op het gelijkvloers;

g. het omvormen van gemene delen tot privaatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties, dit voor zoveel het niet schaadt aan genotsrechten van reeds verkochte privatieven;

h. het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

i. de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of die dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard.

Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven.

j. en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, van de comparante sub II of van de geburen;

k. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk die van de plaats of tot om het even welke opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek;

5/ Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen :

a. het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan diverse privaatieve loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal privaatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der eenheden gediend hebben.

Als voorbeeld nemen wij een gebouw van tien verdiepingen, waar aan iedere verdieping honderd eenheden in de gemene delen werden toegekend, wat neerkomt op een totaal van duizend eenheden.

Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd die in de oppervlakte identiek is aan andere verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens honderd eenheden in de gemene delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal alzo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze tewerk gaan, maar dan omgekeerd, indien één of meer van de oorspronkelijk voorziene verdiepingen mocht komen te vervallen.

Besluit : enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw, zal een wijziging ondergaan.

b. ingeval er een wijziging doorgevoerd zou worden, zoals voorzien onder punt 4/ b, c, en d van huidige afdeling, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan aan een ander privaatief lot gehecht wordt, of een privaatief lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van éénheden in de gemene delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de samengevoegde privaatieve oppervlakte.

c. in de gevallen voorzien onder punt 3/ a en b van huidige afdeling, behoort het alleen de comparante sub II toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d. het spreekt vanzelf dat door de vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging aan de verdeling der gemene delen, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden, aangebracht kan worden.

e. ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan.

f. ingeval de incorporatie van gemene delen in privaatieve delen niet meer dan twintig vierkante meter bedraagt, dan zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemene delen gebeuren.

In het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

g. onder voorbehoud van voorgaande, en behoudens uitzonderingen voorzien in het reglement van mede-eigendom, zal de aanbedeling hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der werken en voor

zover alle privatieven verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met éénparigheid van stemmen.

6) Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de andere eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of op de privatieve delen of er wijzigingen aanbrengen; dit alles zonder dat de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven gewijzigd worden.

Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden, en om alle nodige wijzigingen aan te brengen betreffende de affectatie der gemene delen, de erfdiensbaarheden, de beschikkingen van de basisakte, evenals voor wat betreft de verdeling der eenheden, duizendsten of andere frakties, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is, in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten in de privatieven behoudt. Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

VOLMACHT

... (overgangsbepaling)

AFSTAND VAN GROND

1) Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond hiervoor beschreven.

Het opleggen van een achteruitbouwzone, de aanleg van wegenis of van groenzone of om het even welke andere overweging door de comparante sub II vrij te bepalen, kunnen de comparante sub II ertoe verplichten of ertoe aanzetten ten overstaan van de openbare overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond.

De verkrijgers door het enkel feit van hun verkrijging, alsmede de comparante sub I, geven onherroepelijk mandaat aan de promotor om, ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, over te gaan tot de vervreemding, ruiling, het in huur geven of het vestigen van om het even welk zakelijk of verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond. Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel afgesloten worden.

2) Deze onherroepelijke volmacht houdt in dat de promotor alleen gerechtigd is om, in naam van de verkrijgers en de comparante sub I, over te gaan tot de opmeting en de schatting van de grond in kwestie, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige aktes te verlijden, alle stukken, plans, lastenboeken en andere documenten te ondertekenen, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen, met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven van alle hypothecaire inschrijvingen en in het algemeen alles te doen wat nodig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

3) De verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, aanvaarden dat alleen de comparante sub II recht heeft op de prijs ten gevolge van de afstand van een gedeelte van de grond, op de huurgelden en op alle vergoedingen ten gevolge van de vestiging van een zakelijk recht of vorderingsrecht op bedoelde grond, zonder dat enige verrekening of vergoeding zou verschuldigd zijn aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven.

4) Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de comparanten verantwoordelijk zouden zijn voor of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, bescherming of aanleg van de grond.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

I. KELDERVERDIEPING niveau -2 :

Comparanten verklaren dat in afwijking van het voormeld goedgekeurd plan nummer 1/4, er geen kelderverdieping niveau- 2 zal worden gebouwd.

II. De KELDERVERDIEPING niveau -1 bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Drive-way, lift- en liftkoker, trap en traphall, sas, lokaal voor vuilnis en lokaal met tellers.

Privatieve delen

1. Drie enkele autostandplaatsen genummerd "**P1**" tot en met "**P3**", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
telkens de enkele autostandplaats zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
-de **autostandplaats** genummerd "**P1**" : de acht/duizendsten (8/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
-de **autostandplaatsen** genummerd "**P2**" en "**P3**" : telkens de zes/duizendsten (6/1.000sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij samen de twaalf/duizendsten (12/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Twee **dubbele autostandplaatsen** genummerd "**P4-5**" en "**P6-7**", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
telkens twee achter elkaar gelegen autostandplaatsen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
telkens de tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij samen de twintig/duizendsten (20/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. De GELIJKVLOERSE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Inkom met brievenbussen, vestibule, trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen:

Een **HANDELSGELIJKVLOERS** genummerd "**GV**", bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
commerciële ruimte, sanitair blok en werkruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
De honderd en tien / duizendsten (110/1.000sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

IV. De TYPEVERDIEPING bevat:

De verdiepingen 1 tot en met 7 zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens één appartement, genummerd als de verdieping. Aldus krijgt het appartement op de derde verdieping het nummer "3".

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, vestibule, lift en liftkoker, aera.

Privatieve delen:

Een **appartement**, genummerd als de verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, keuken, living met terras, dressing, nachthall, berging, W.C., slaapkamer 1 met badkamer en terras, slaapkamer 2 met badkamer en uitgevende op zelfde terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Telkens de honderd en tien / duizendsten (110/1.000sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij in het totaal zeventienhonderdzeventig / duizendsten (770/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

V. De TECHNISCHE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Machinekamer lift, vestibule, trap en trapzaal, aera.

Privatieve delen:

Een **appartement** genummerd "**TV**", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living, keuken, berging, W.C., slaapkamer 1 met badkamer en slaapkamer 2, evenals het exclusief genot van de terrassen voor- en achteraan het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de tachtig /duizendsten (80/1.000sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

De comparante sub II behoudt zich het recht voor het appartement op de technische verdieping in duplex te bouwen, conform de in voege zijnde stedenbouwkundige voorschriften, volgens het ontwerpplan de dato drieëntwintig augustus negentienhonderd negentig, hier aangehecht.

De beschrijving van dit appartement zal aangepast worden volgens de wijzigende bouwvergunning. Deze aanpassing zal gebeuren bij de neerlegging van de wijzigende basisakte die dit zal vaststellen.

SAMENVATTENDE TABEL:

Autostandplaats "P1"	8/1.000sten
Autostandplaats "P2"	6/1.000sten
Autostandplaats "P3"	6/1.000sten

Autostandplaats "P4-5"	10/1.000sten
Autostandplaats "P6-7"	10/1.000sten
Handelsgelijkvloers GV	110/1.000sten
Appartement 1	110/1.000sten
Appartement 2	110/1.000sten
Appartement 3	110/1.000sten
Appartement 4	110/1.000sten
Appartement 5	110/1.000sten
Appartement 6	110/1.000sten
Appartement 7	110/1.000sten
Appartement "TV"	80/1.000sten

Totaal:	1.000/1.000sten

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

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

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

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

BEPALING PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

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

II.2.1.3. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - SAMENSTELLING

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

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als vertikale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemene delen;
- 4) het dak;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor één bepaalde eigendom;
- 6) de ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
- 7) de gemeenschappelijke lokalen: lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;

8) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, lift en liftkoker;

9) bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.

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

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

II.2.1.4. - PRIVATIEVE DELEN - SAMENSTELLING

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

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

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van het eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

II.2.1.5. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT

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

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Meer in het bijzonder wordt hier met betrekking tot voorschreven goed sub 1, verwezen naar de bijzondere voorwaarden vervat in een akte verkoop verleden voor notaris Edouard Van Caillie destijds te Brugge op dertien september negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven op het destijds enig hypotheekkantoor te Brugge op zeventwintig september daarna, boek 279, nummer 12, letterlijk luidend als volgt :

« Il est ici spécialement entendu :

1. que la villa vendue restera soumise aux conditions imposées par la Société Anonyme "Compagnie Immobilière Le Zoute" établie a Gand, tel qu'établi dans un acte antérieur, passé devant le notaire Nowé a Gand le dix septembre mil neuf cent neuf.

2. Que la propriété vendue devra recevoir les eaux domestiques de la villa "Les genêts" et que le puits d'aisance situé sous la villa "Rayon d'Or" est commune à la susdite villa "Les genêts", le tout tel qu'établi dans un acte passé devant le notaire Boeynaems à Berchem le quinze décembre mil neuf cent vingt trois.

3. Que le mur mitoyen entre la cour de la villa "Rayon d'Or" est celle du "Savoy Hotel" ne pourra jamais être surélevée par les propriétaires de la villa "Rayon d'Or" et qu'aucune construction ne pourra être établie sur le terrain vendu à moins d'une distance de deux mètres à partir du susdit mur mitoyen.

4. Que la propriété vendue ne pourra jamais servir à une exploitation de nature à gêner le repos des occupants de la propriété "Savoy Hotel" appartenant aux vendeurs, tel que dancing, music-hall, et cetera, comme il ne pourra non plus, en aucun cas y être fait de la musique bruyante. Toutefois ceci ne contient pas défense de la part des vendeurs de transformer la propriété en un autre genre d'établissement commercial pour autant que la Compagnie Immobilière Le Zoute donne l'autorisation requise. Les vendeurs sont dès à présent d'accord sur l'acquisition de la dite société. »

Met betrekking tot het voorschreven goed sub 2 verklaren comparanten op de hoogte gesteld te zijn van de bijzondere voorwaarde opgenomen in een akte verkoop verleden voor notaris Verstrynghe te Gent op negenentwintig september negentienhonderd zestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negenentwintig september daarna, boek 10.347 nummer 11, letterlijk luidend als volgt :

"Partijen verklaren overeengekomen te zijn dat er een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid "non aedificandi" en van doorgang naar de Golfslag bestaat ten voordeel van de percelen bekend ten kadaster Gemeente Knokke sectie E nummers 4, 5 en 8, en de hier verkregen garage door den heer Arthur Van den Berge, gekadastreerd onder deel van nummer 7, eigendommen heden toebehorende aan de Heren Decreton, Van den Berge en Duysburgh, lastens het gedeelte grond oostwaarts gelegen der hier geruilde goederen, zijnde sectie E deel van van nummer 7 op het plan in het groen gekleurd en waarin vermeld "servitude de passage" en tevens zijn partijen overeengekomen nooit deze erfdienstbaarheden tot andere eigendommen uit te breiden, tenzij gemeenschappelijk akkoord tussen de eigenaars der goederen welke deze erfdienstbaarheden benuttigen."

Comparanten zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit voormelde akten voor zover die nog van toepassing zijn.

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

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

RECHT VAN DOORGANG

De comparanten vestigen een erfdienstbaarheid van doorgang ten laste van voorschreven erf (perceel gekadaastreerd in de tweede afdeling sectie E nummers 4B en 7A = residentie Melrose - lijdend erf) ten voordele van de twee privatieve kelders momenteel genummerd "A" en "B" gelegen in de kelderverdieping van het aanpalende erf gelegen ten oosten (perceel gekadaastreerd in de tweede afdeling sectie E nummer 5A = heersend erf) teneinde de eigenaars en/of gebruikers van de voorschreven kelders momenteel genummerd "A" en "B" toegang te verlenen van en naar de kelderverdieping van de residentie "Melrose". Dit alles zoals aangeduid op het hier aangehechte plan.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten eeuwige en onvergelde titel, en houdt op te bestaan wanneer het heersend erf, waartoe voormelde kelders "A" en "B" behoren ingrijpende structuursveranderingen zou ondergaan (zoals vergroten van bestaande kelders) of zou worden afgebroken en vervangen door een nieuwbouw.

De comparante sub II behoudt zich het recht voor om alle mogelijke wijzigingen aan te brengen aan de bestaande erfdienstbaarheden van doorgang naar de Golvenstraat.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de residentie vereist is, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden.

Te dien einde geven zowel de huidige als de toekomstige mede-eigenaars bij deze onherroepelijk volmacht aan de comparante sub II, om alle mogelijke wijzigingen aan te brengen aan gezegde erfdienstbaarheid van doorgang en daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, alle akten en stukken te tekenen en alle pleegvormen te vervullen.

Statuut van de dakterrassen op de technische verdieping

Ingevolge de achteruitbouw van de technische verdieping komt op de voorkant en de achterkant (noord- en zuidkant) een dakterras.

Ingevolge de dakuitbouw van het gelijkvloers kan op deze uitbouw (achteraan) een terras worden gebouwd, dit mits de uitdrukkelijke toestemming van de comparante sub II.

Het uitsluitend genot van deze terrassen behoort tot het eigendomsrecht van respectievelijk het appartement gelegen op de technische verdieping en het appartement gelegen op de eerste verdieping, op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van de respectievelijk begunstigde privatieven. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en terugplaatsen van de tegels ten laste van de gemeenschap.

Het dakterras en het terras op de dakuitbouw van het gelijkvloers zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdienstbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

Statuut van de overige terrassen:

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht. De kosten van herstel of vervanging van deze overige terrassen vallen ten laste van de eigenaars van de woonappartementen met uitzondering van de autostandplaatsen in de kelderverdieping en van het handesgelijkvloers "GV" (te verrekenen volgens het aantal duizendsten, doch op noemer achthonderdvijftig).

Statuut van de autostandplaatsen

De autostandplaatsen hebben tot uitsluitende bestemming het parkeren van personenwagens of dienstwagens van klein formaat.

De herstelling van de schade veroorzaakt door normaal gebruik of door het noodweer zullen bekostigd worden door alle medetitularissen van de residenties in verhouding tot hun duizendsten.

Alle schade veroorzaakt door de stationering van zware voertuigen zal door de titularis zelf dienen hersteld te worden op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

Iedere autostandplaats moet steeds zuiver gehouden worden van stof en vuil en vooral vetvlekken.

De auto's moeten steeds in het volstrekke midden tussen de grenslijnen geplaatst worden, behalve bij het manoevreren. Het is verboden:

- de motor stationair te laten draaien;
- de auto's met veel water te wassen;
- het geluidsignaal te gebruiken;
- de doorritten te belemmeren. In geval van defekt moet de auto zo spoedig mogelijk uit de weg gezet worden;
- gelijk welk voorwerp, zoals onder meer benzinebussen, autobanden, batterijen of gereedschap op de autostandplaatsen te plaatsen.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

1. Verzekeringen:

De persoon aan te duiden door de comparante sub II, zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gekende Belgische verzekeringsmaatschappij teneinde alle risico's tegen brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van mede-eigendom.

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

2. Verkoop van een privaatief.

~~In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn~~

~~aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.~~

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

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

~~- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;~~

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

3. Kabeltelevisie.

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

4. Werkingsfonds:

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

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

De syndicus zal deze gelden beleggen op een bijzondere bankrekening geopend op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie "Melrose".

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Teneinde de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de verschijnster naar het Algemeen Reglement van mede-eigendom, dat gehecht werd aan de basisakte van de residentie "Octogone", verleden voor ondergetekende notaris Vanden Bussche te Knokke-Heist, op drieëntwintig augustus negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op éénentwintig oktober daarna, boek 4731, nummer 7.

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

Dit reglement omvat:

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

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

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

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

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

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

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

SCHEIDINGSMUREN.

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

Comparante sub II alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

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

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

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

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

VOLMACHT:

... (overgangsbepaling)

WOONSTKEUZE

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

VERTALING

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparanten of van de ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

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

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

II.1. - ALGEMENE UITEENZETTING

II.1.1. - BEPALING EN DRAAGWIJDTE

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

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

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

II.1.2. - HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

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

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

II.1.3 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

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

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

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

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

Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.2. - WONINGSTATUUT

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

II.2.1.1. - VERDELING VAN HET GEBOUW

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke

delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

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

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

II.2.1.2. - VERDELING DER GEMENE DELEN

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

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

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

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

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.

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

[artikelen II.2.1.3. - II.2.1.4. - II.2.1.5. werden verplaatst naar het deel "basisakte"]

II.2.2. - UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT - BEPERKINGEN

II.2.2.1. - Algemeen

De uitoonverdeeldheidstreding van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden.

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

II.2.2.2. - Op de gemeenschappelijke delen

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

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

II.2.2.3. - Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit.

Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

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

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

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

II.2.3.1. - Gemene delen

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

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

II.2.3.2. - Privatieve delen

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

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

[ingevolge aanvullende bepaling uit de oorspronkelijke basisakte]

De eigenaar van het handelsgelijkvloers zal steeds het recht hebben zijn privaatief met aanpalende of belendende eigendommen te

verbinden en daarvoor alle nodige werken uit te voeren zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars zal moeten bekomen worden.

De kosten van deze verbindingen zullen uitdrukkelijk gedragen worden door de eigenaar van het handelsgeljkvloers, die daartoe alle nodige werken zal mogen uitvoeren en onder meer het maken van openingen in de gemene muur, het eventueel verbinden van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, enzovoorts. Dit alles onvergeld en voor zover deze werken niet raken aan de stevigheid van het gebouw.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaar van het handelsgeljkvloers die de wijzigingen aanbrengt.

Dit alles op zijn verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen, en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen.

II.2.4. - STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

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

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

[ingevolge aanvulling uit de oorspronkelijke basisakte]

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

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

II.3.1. - ALGEMEEN

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

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

De syndicus is het uitvoerend orgaan van de mede-eigendom, belast met het dagdagelijks beheer.

Als controle organen van de mede-eigendom zijn er de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

II.3.2. - DE ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.1. - DE UITNODIGING

De jaarlijkse of statutaire algemene vergadering zal gehouden worden op de datum bepaald door de syndicus en dit telkens in de laatste vijftien dagen van de maand april.

Daarnaast kunnen de mede-eigenaars ook voor een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen worden, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij ~~gewone brief~~ een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel II.3.2.5. van huidig reglement.

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

De oproepingen worden, behoudens in spoedeisende gevallen, minstens vijftien dagen op voorhand verzonden en vermelden de dagorde met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

Zij vermelden ook de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt. De bijeenroeping vermeldt ook volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

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

II.3.2.2. - DE DAGORDE

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

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

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

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

II.3.2.3. - PLAATS EN TIJDSTIP VAN DE VERGADERING – HET BUREAU

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

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

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

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

II.3.2.4. - QUORUM

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

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

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

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

II.3.2.5. - STEMRECHT - MEERDERHEID - VOLMACHTEN

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§ 2. De meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars wordt berekend op basis van de stemmen van de mede-eigenaars, die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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

§ 3. Behalve uitzonderingen bepaald in de wet ~~dit reglement~~, worden de beslissingen bij meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen van de mede-eigenaars genomen.

§ 4. De algemene vergadering beslist evenwel:

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

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

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

c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier/vijfden** van de uitgebrachte stemmen:

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

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

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

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

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

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

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

c) over de ontbinding van de vereniging.

~~§ 5. Bij onverdeelldheid van een eigendom dienen de onverdeelde eigenaars één onder hen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeelldheid.~~

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

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

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

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

~~§ 6. Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.~~

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

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

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

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

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

II.3.2.6. - DE BEVOEGDHEID

II.3.2.6.1. - ALGEMEEN

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

II.3.2.6.2. - JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van ~~bestuur~~ mede-eigendom;

- goedkeuring van de bestuursrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een ~~deskundige~~ commissaris van de rekeningen voor nazicht van de bestuursrekeningen en de stukken.

II.3.2.6.3. - PROCES-VERBAAL

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

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

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

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

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

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

De raad van mede-eigendom

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

II.3.3.1. - SAMENSTELLING

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

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

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

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

II.3.3.2. - BEVOEGDHEID

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

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

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 beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

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

De commissaris van de rekeningen:

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

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

II.3.4. - DE SYNDICUS

II.3.4.1. - AANSTELLING – BEËINDIGING MANDAAT

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

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

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

De maximumduur van het mandaat bedraagt vijf drie jaar, behalve herbenoeming. De duur van het mandaat wordt vastgesteld bij de benoeming.

Zijn mandaat kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

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

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

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

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

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

II.3.4.2. - VERGOEDING

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

II.3.4.3. - BEVOEGDHEID

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

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

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

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel II.3.2.1.;

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

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

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

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het

reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.3.4.4. - OPTREDEN IN RECHTE

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

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

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

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

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

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

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

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

II.4. - ALGEMENE LASTEN - VERDELING - INNING

II.4.1. - ALGEMENE LASTEN

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

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

II.4.2. - VERDELING VAN DE LASTEN

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

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

[ingevolge aanvullende bepalingen uit de oorspronkelijke basisakte]

In afwijking van de artikelen II.4.1. en II.4.2. van het algemeen reglement van medeëigendom wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars en/of huurders van het gelijkvloers in geen enkele kost van de gemeenschap zullen tussenkomen, behoudens in de kosten van de verzekering, steunende muren, bedaking en afwatering.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieven in verhouding tot hun duizendsten doch op noemer achthonderdnegentig (890).

In afwijking van voormelde artikelen van het algemeen reglement van medeëigendom wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars en/of huurders van de autostandplaatsen in de kelderverdieping niet tussenkomen in de liftkosten, noch in de kosten van verwarming, elektriciteit en binnenonderhoud van de gemene delen.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieven in verhouding tot hun duizendsten doch op noemer achthonderdvijftig (850).

Indien de comparante sub II het appartement op de technische verdieping zal uitbouwen in duplex, zal de deelname in de gemene kosten van dit appartement toenemen van tachtig naar honderd en tien eenheden. De gemene kosten zullen dan verrekend worden op noemer duizend en dertig, in plaats van duizend.

In afwijking van de artikels II.4.1. en II.4.2. van het algemeen reglement van mede-eigendom en in afwijking van het punt 3, voormeld, zullen de kosten van verlichting, herstelling en onderhoud van de drive-way uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de autostandplaatsen gelegen in de kelderverdieping en dit in verhouding tot hun aantal duizendsten, doch op noemer veertig.

II.4.3. - INNING - RESERVE EN RESERVEFONDS

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

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

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

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

Indien één van de mede-eigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de

raad van bestuur, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, te blokkeren.

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

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

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

~~Vooraleer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.~~

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

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

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

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

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

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

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

II.4.5. - GEMENE ONTVANGSTEN

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

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

II.4/bis – EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uitredende 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.

II.5. - HERSTELLINGEN EN WERKEN

II.5.1. - PRINCIPE

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

II.5.2. - AARD DER HERSTELLINGEN

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

Enerzijds:

A. Dringende herstellingen.

Anderzijds:

B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.

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

II.5.2.1. - DRINGENDE WERKEN

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

II.5.2.2. - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door de ~~raad van bestuur die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is~~, vooraleer werken van deze categorie uit te voeren.

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

Deze werken en herstellingen zullen moeten ~~aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderd vijftig/duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.~~

II.5.3. - MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

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

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

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

II.6. - VERZEKERING - HEROPBOUW

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

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij. Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd :

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

2) Stormschade :

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

4) Waterschade :

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

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

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

II.6.2. - POLISSEN

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

II.6.3. - BIJPREMIE

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

II.6.4. - RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN

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

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

II.6.5. - AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

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

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

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

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in mede-eigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

~~Indien de algemene vergadering beslist het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere mede-eigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle mede-eigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze mede-eigenaars die erom verzoeken. Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding. De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meeste gereede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs~~

~~zal kontant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in éénzelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn.~~

~~Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.~~

II.6.6. - AFWIJKINGEN

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

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

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

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

II.7. - RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

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

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

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

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

§ 9. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of

wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

II.8. – VEREFFENING EN ONTBINDING

§ 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 rechtsoverdrachten 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.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

III.1. - DRAAGWIJDTE ~ WIJZIGINGEN

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

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen- verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden. Ingeval van vervreemding of verhuuring van een deel van het onroerend goed zal de vervremende of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hem uitnodigen ervan kennis te nemen.

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

III.2. - ONDERHOUD : SCHILDEREN - ONDERHOUD

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

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

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

III.3. - VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

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

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van ~~tweehonderd frank~~ vijf euro per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

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

III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

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

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen

of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisieontvangst niet schaden.

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

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

III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

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

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

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

III.7. - TOEGELATEN HANDEL

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

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.

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

- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz.;

- burelen;

- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

III.8. - PUBLICITEIT

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

Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden, waar een discrete publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden; deze publiciteit mag enkel aan de binnenzijde van de winkel aangebracht worden.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

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

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

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

[*ingevolge aanvullende bepalingen uit de oorspronkelijke basisakte*]

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaar en/of huurder van het handelsingeljkvloers een zonnetent en/of terras mag aanbrengen over de gehele breedte van het gebouw.

III.9. - DIVERSE BEPALINGEN

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

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

III.10. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.10.1. - PRINCIPE

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de ~~wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de plaatselijke gebruiken~~ artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepalingen zijn van dwingend recht en alle niet met de wetgeving vigerende bepalingen worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

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

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

~~Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge aangesteld worden op verzoek van de meest gereede partij.~~

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

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

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

III.10.2. - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

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

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

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

III.10.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

... (overgangsbepaling)

III.10.4. - WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

III.10.5. - GESCHILLEN - ARBITRAGE

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

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

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

III.10.6.

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

III.10.7. - VERTALING

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