

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"SANTA BARBARA"

Ondernemingsnummer : 0828.218.068

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

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Celis op 03.02.1988;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Celis op 07.04.1989;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Celis op 15.06.1989;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Celis op 24.11.1989;
- 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.

* * *

In het jaar negentienhonderd achtentachtig.
De derde februari

Voor RICHARD CELIS, doctor in de rechten, notaris te Antwerpen.

ZIJN GEKOMEN :

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "EDELWEISS", gevestigd te Wilrijk-Antwerpen, Platanenlaan 68, ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 256.306, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Richard Celis op achtentwintig januari negentienhonderd zevententachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien februari negentienhonderd zevententachtig nummer 870219-24.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Philip Coppens te Boechout de dato vier november negentienhonderd zevententachtig, neergelegd ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Alhier vertegenwoordigd door de heer August Van der Steen, notaris op rust, zaakvoerder, wonende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 86/A, handelend overeenkomstig artikel 14 der statuten.

Welke komparante verklaart eigenares te zijn van volgend goed :

GEMEENTE KNOKKE-REIST (voorheen Heist)

Een appartementsgebouw in oprichting, genaamd "SANTA BARBARA" gelegen aan de Patriottenstraat, volgens titel ten kadaster bekend sectie F nummer 183 voor een oppervlakte van vierhonderd zevententachtig vierkante meter, thans ten kadaster bekend voor dezelfde gegevens.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Toehorende aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Edelweiss" te Wilrijk voornoemd om de gebouwen zelf te laten oprichten op grond aangekocht blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Celis, houder der minuut, met tussenkomst van notaris De Staercke te Gent op drie september negentienhonderd zevenentachtig, bij aankoop van a) mevrouw Nora Marie Suzanne Alice STUCKENS, zonder beroep, weduwe van de heer Gustave René Marie Ghislain Joseph Goethals, te Brussel-Ukkel; en b) de heer Bernard René Marcel Ghislain GOETHALS, te Brussel-Ukkel, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Brugge op elf september nadien deel 5005 nummer 1.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer Gustave René Marie Ghislain Joseph Goethals, jurist te Brussel om het aangekocht te hebben bij akte verleden voor notaris de Gheldere te Knokke op negen december negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Brugge op twintig december nadien boek 480 nummer 26 jegens de heer Maurice Maes, industrieel, en zijn echtgenote, mevrouw Maria Julia Persyn, zonder beroep, te Zomergem.

De heer Goethals Gustave is overleden te Dilbeek op zestien juni negentienhonderd drieëntachtig.

Bij zijn eigenhandig testament van zestien december negentienhonderd eenentachtig, neergelegd na de vervulling van de wettelijke formaliteiten tussen de minuten van notaris Dulait te Brussel op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieëntachtig, stelde hij aan als algemene legataris zijn zoon, de heer Bernard Goethals, voornoemde verkoper, welke de gehele nalatenschap heeft verkregen onder voorbehoud van de rechten in vruchtgebruik, toekomstende aan de langstlevende echtgenote, eveneens voornoemde verkoopster.

De genoemde echtgenoten Maes-Persyn waren eigenaar om het te hebben verkregen tegen 1) de heer Oscar Vanderschueren en zijn echtgenote, mevrouw Angèle Van Enis te Waregem; en 2) de heer Petrus Vandekerkhove en zijn echtgenote, mevrouw Marguerite Van Enis te Deerlijk; en 3) mevrouw Germana Van Enis, echtgenote van de heer Jean Frey te Nanoy, blijktens akte verleden voor notaris Van der Auwermeulen te Zomergem op veertien april negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Brugge op acht mei nadien deel 76 nummer 8.

De laatstgenoemde verkopers waren eigenaars sedert meer dan dertig jaar voor heden.

BOUWVERGUNNING

Betreffende het op te richten appartementsgebouw werd bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der stad Knokke-Heist op datum van een februari negentienhonderd achtentachtig onder nummer 25/88 H.

RECHTSHANDELING-BASISAKTE

De komparante overhandigde mij, met het oog op het opstellen van de basisakte, vooraf, een stel van vijf plans, waaromtrent komparante bevestigt dat zij conform zijn met diegenen gehecht aan de voormelde bouwvergunning.

Deze plannen zijn genummerd A 1/5, A 2/5, A 3/5, A 4/5, en A 5/5 en zijn opgemaakt door het studiebureau "Blatec", ingenieur-architect Paul Baeyens en architect Hans De Keyser te Knokke-Heist, met datum van tien november negentienhonderd zevenentachtig, en betreffende plan A 3/5 eenendertig december negentienhonderd zevenentachtig, welke plans hieraan zullen gehecht blijven.

Aan de wijzigende akte d.d. 07.04.1989 werd een nieuw stel van vier plannen gehecht, zoals opgemaakt door het Studiebureau Blatec, architect Baeyens, namelijk plan "1.5" met datum 10.11.1987 en verder plans "A3.5", "A4.5" en "A5.5" met datum laatste wijziging 03.02.1989, die plannen met zelfde nummers voormeld, vervangen.

Aan de wijzigende akte d.d. 15.06.1989 werd een nieuw plan gehecht, opgemaakt door het Studiebureau Blatec, architect Baeyens, namelijk plan "1.5" met datum laatste wijziging 27.04.1989, dat het plan met zelfde nummer voormeld, vervangt.

Aan de wijzigende akte d.d. 24.11.1989 werd eveneens een gewijzigd plan van indeling van de verdieping minus twee gehecht.

Bij toepassing van artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek en in het vooruitzicht van de mogelijke afzonderlijke verkoop of om het even welke vervreemding van de privatieve kavels van voormelde eigendom heeft de komparante mij notaris verzocht de basisakte van voormeld eigendom op te stellen, zoals hierna uiteengezet.

De bepalingen van deze basisakte zullen gebeurlijk gelden als afwijkingen of aanvullingen van het reglement van mede-eigendom dat hierna wordt vermeld.

Om alle betwistingen en moeilijkheden te vermijden tussen toekomstige eigenaars van de privatieve delen van gezegd eigendom, de rechten van eigendom en van de mede-eigendom vast te leggen, de betrekking van buurschap en van mede-eigendom te regelen, de wijze van bestuur van de gemene delen en het aandeel van ieder in de gemene uitgaven te bepalen, heeft de komparante als volgt een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld, dat de rechten en verplichtingen van de toekomstige eigenaars bepaalt en waarnaar al diegene zich moeten gedragen die, ten welke titel ook, eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende zullen worden van een gedeelte van gezegd eigendom.

Het algemeen reglement van mede-eigendom en inwendige orde dient aangezien te worden als een algemeen schema. Alle bedingen die erin voorkomen dienen als niet geschreven wanneer zij handelen over zaken of rechten die in onderhavig eigendom niet voorkomen.

Dit "algemeen reglement van mede-eigendom" waarnaar hier uitdrukkelijk wordt verwezen, alsof het één geheel uitmaakt met deze akte, werd gehecht aan een basisakte verleden voor ondergetekende notaris, houder der minuut, op achttien april negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Brugge op acht mei nadien deel 2956 nummer 2.

Gezegd reglement van mede-eigendom omvat de twee nagezegde delen:

EERSTE DEEL :

Het onroerend statuut van het eigendom met de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen.

Het zal verplichtend zijn tegenover allen door de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor.

Het onroerend statuut regelt al wat betrekking heeft op de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van deze eigendom.

Deze schikkingen en de erfdiensbaerheden die hieruit kunnen voortspruiten, verplichten al de kopers van voormeld goed en alle titularissen van zakelijke rechten op gezegde privatieve delen.

~~Zonder éénparig~~ Behoudens ~~akkoord~~ beslissing van ~~alle betrokkenen~~ de algemene vergadering, genomen bij de meerderheden zoals bepaald in artikelen 15 t.e.m. 18 van het reglement van mede-eigendom, of met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, zo zulks vereist is, mogen zij niet gewijzigd worden. Elke wijziging zal slechts tegenstelbaar zijn aan derden na overschrijving van de akte op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

TWEEDE DEEL :

Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van de goederen en de bijzonderheden van het gemeen leven.

Dit reglement geldt ten opzichte van de kopers van gezegde onderdelen van het gebouw en van hun rechthebbenden en huurders ten welke titel het ook zij. Het heeft geen zakelijk statuut en mag gewijzigd worden onder de voorwaarden die er in vermeld staan. Deze wijzigingen moeten niet vastgesteld worden bij notariële akte en zijn ook niet onderworpen aan overschrijving.

Het opgerichte gebouw wordt aldus 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.

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.

BASISAKTE

VERDELING VAN HET GEBOUW

De gebouwen worden verdeeld in twee complexen te weten :

I. Het garagecomplex,

hetwelk begrijpt als privaatieve kavels :

a) in de **kelderverdieping -2, tien open autostaanplaatsen** genummerd **G 12 , G13, G14, G15, G21, G22, G23, G24, G25 en G26** en **vijf gesloten autoboxen** genummerd **G16, G17, G18, G19 en G20;**

b) *de kelders genummerd K5 en K6*

c) in de **kelderverdieping -1, zes open autostaanplaatsen** genummerd **G1, G2, G3, G4, G10 en G11** en **vijf gesloten autoboxen** genummerd **G 5, G 6, G 7, G 8 en G9.**

II. Het wooncomplex,

hetwelk begrijpt als privaatieve kavels :

- in de **kelderverdieping -1** : de **kelders** genummerd **K1 tot en met K4**, toebehorende aan de respectievelijke appartementen als gemeld in de bijlage, *behoudens kelder nummer 1, welke een afzonderlijk juridisch kavel vormt, los van het appartement gelijkvloers [wijzigende akte d.d. 07.04.1989]*.

- op het **gelijkvloers** : **één appartement;**

- op de **eerste verdieping** : **één appartement;**

- op de **tweede en derde verdieping**, in deze akte genoemd "de duplexverdieping" : **twee appartementen elk gedeeltelijk gelegen op het eerste niveau en op het tweede niveau;**

Deze wilsuiting, geakteerd in onderhavige akte brengt van dit ogenblik af de privaatieve delen tot stand in onderscheidene goederen, welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of tengevolge van overlijden of van eender welk contract.

Elk van deze privaatieve lokalen omvat :

I. NOODZAKELIJKERWIJZE

a) de privaatieve delen die uitsluitend eigendom zullen zijn van ieder eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de verschillende kavels in de aan deze akte gehechte speciale bijlage hieromtrent en ook in het artikel twee van het voormeld onroerend statuut.

b) delen die gemeen zijn en die zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van het ganse complex en die hierna worden vermeld en die ook vermeld staan in het voormeld onroerend statuut, hierna genoemd algemene gemene delen.

II. VERDER EEN VAN BEIDEN

De delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de privatieve kavels die samen ofwel het garagecomplex ofwel het wooncomplex uitmaken en die hierna worden vermeld bij de beschrijving van respectievelijk het garagecomplex als "Bijzondere gemene delen C" of respectievelijk het wooncomplex als "Bijzondere gemene delen B" en bovendien de delen opgesomd in artikel 5 van het voormeld onroerend statuut.

De vervreemding van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de aandelen in de grond en de gemene delen die daarbij horen.

De gemene delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De privatieve lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de bijlagen en plans aan deze akte gehecht en het voormeld onroerend statuut en deze akte, plans en aangehechte stukken bepalen welke lokalen en elementen privaat en welke gemeen zijn, alsmede de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der privatieve delen.

BEHEER VAN DE COMPLEXEN

~~Teneinde de onderlinge onafhankelijkheid van ieder complex te vrijwaren, zal kan het beheer van elk complex afzonderlijk gebeuren.~~

Het geheel der goederen betreft één mede-eigendom, welke derhalve beheerd wordt door één algemene vergadering en slechts door één syndicus kan beheerd worden.

Desgevallend kan de algemene vergadering met meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen tot oprichting van afzonderlijke deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, die dan enkel en elk bevoegd zullen zijn voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen, respectievelijk de particulier gemeenschappelijke delen "B", en de particulier gemeenschappelijke delen "C", met dien verstande dat de hoofdvereniging van mede-eigenaars steeds exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

Op deze deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zijn eveneens de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Met eenzelfde meerderheid kan ook beslist worden tot oprichting van deelverenigingen zonder afzonderlijke rechtspersoonlijkheid, waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere algemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

~~Het reglement van mede-eigendom~~ De statuten van mede-eigendom zullen ~~zal~~ ~~als~~ van toepassing zijn voor ~~ieder~~ het gehele ncomplex gezien als een eenheid, ~~onafhankelijk van het andere.~~

Bovendien ~~zal~~ zullen voor de twee complexen samen een ~~raad van~~ de beheersorganen worden aangesteld voor hun gezamenlijk beheer, aangesteld als hierna gezegd.

~~Inderdaad wanneer het gaat om delen die gemeen zijn tussen de twee complexen of over algemene gemene delen zullen de beslissingen dienen genomen tussen alle mede-eigenaars van beide complexen die ieder zullen mogen stemmen voor hun aandeel in de algemene gemene delen, zowel bij de aanstelling van de raad van beheer als bij andere te nemen besluiten.~~

VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden onderverdeeld als volgt :

I.) In "algemene gemene delen" welke alle delen omvatten die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan de eigenaars van alle privaatieve kavels die het geheel der gebouwen uitmaken en zijnde in de grond voor zijn totale oppervlakte, de grondvesten, de betonvloeren, pijlers, balken en dakbalken, de muren van de voorgevel, zijgevels en achtergevel en de draagmuren, alsook in zoverre ze voorzien is, de omheining en/of afsluiting rond het eigendom, de bekleding en versiering van de gevels, de uitmonding van de schouwen, de pijpen, de schouwen en de verluchtingen en de roosteringen, de daken met hun bedekking en de afloopbuizen, de gangen in de ondergrond, de afvoerbuizen van goten en riolen, de hoofdleidingen, en in het algemeen de afleidingen van alle aard ter uitzondering nochtans van de gedeelten van deze afvoerpijpen en leidingen, zich bevindende in de delen gemeen respectievelijk aan elk complex en van deze die zich bevinden in de privaatieve delen van elke kavel ingeval deze afvoerpijpen en leidingen alleenlijk dienen voor het uitzonderlijk en speciaal gebruik van deze gemene delen van elk complex of van deze privaatieve kavels; alsmede :

- in de kelderverdieping -2, de ruimten aangeduid als machines, lift, drainage pomp, tellers water, tellers gas, tellers electra, de trapzaal met trappen, de liftschacht,
- in de kelderverdieping -1, de ruimten aangeduid als trapzaal met trappen en de liftschacht, luchttoevoer, CV,
- op het gelijkvloers de volledige inkom, de trapzaal met trappen naar de beneden verdieping (niet de trappen en traphall naar de bovenverdieping die delen uitmaken met de gemene delen B nagenoemd en ook niet de belinstallatie en de brievenbussen en gebeurlijk de boodschappenkastjes) en de liftschacht en in het algemeen alle delen van het flatgebouw bestemd voor algemeen gebruik van alle privaatieve kavels samen, die niet uitsluitend bestemd zijn om te dienen respectievelijk voor elk van de twee complexen of voor een van de privaatieve kavels.

Deze algemene gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten en aan de privaatieve kavels verbonden als vermeld in Bijlage I, gehecht aan deze akte.

II.) In "gemene delen B", welke alle delen omvatten die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan de kavels die samen het wooncomplex uitmaken en zijnde:

- Kelder verdieping -1 : de ruimten aangeduid op het plan als "fietsen", "vuilnis"; en "CV lokaal appartementen".
- Gelijkvloers : enkel de trappen naar de bovenverdiepingen;
- De hogere verdiepingen tot op de duplexverdieping eerste niveau : de ruimten aangeduid als trapzaal met trappen en de liftschacht alsmede op de eerste verdieping het terras dienend als luifel boven de inkom.
- in het algemeen alle delen dienende tot gezamenlijk gebruik van de privaatieve kavels van het wooncomplex.

Deze gemene delen B worden verdeeld in zeventhonderd zesenvetertig/zevenhonderd zesenvetertigsten en aan de privaatieve kavels van dit complex verbonden tot beloop van hetzelfde nominatief aandeel als datgene hetwelk zij bezitten in de algemene gemene delen.

III.) In "gemene delen C", welke alle delen omvatten die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan de autostaanplaatsen en de autoboxen, die samen het garagecomplex uitmaken en zijnde de in- en uitrit, de ruimten dienstig als de in- en uitrit, en als manoeuvreerruimten kortom alle zaken enkel dienstig voor alle kavels die samen het garagecomplex uitmaken.

Deze gemene delen C worden verdeeld in tweehonderdvierenvijftig/tweehonderdvierenvijftigsten en aan de privaatieve autostaanplaatsen en -boxen verbonden tot beloop van hetzelfde nominatief, aandeel als datgene hetwelk zij bezitten in de algemene gemene delen.

PRIVATIEVE KAVELS

I. VASTSTELLING VAN HET AANDEEL IN DE GEMENE DELEN

Aan elk der privaatieve kavels wordt een aandeel in de gemene delen verbonden en wel zoals vermeld op de bijlage I, gehecht aan deze akte.

De toekomstige kopers en rechtsopvolgers zullen de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen uitdrukkelijk en onherroepelijk aanvaarden door het aanvaarden van hun aankoop, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding bestaat of zou ontstaan tussen deze delen onderling in verband met oppervlakte, waarde of gebruik.

Er kan evenwel met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars worden beslist 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.

Iedere mede-eigenaar kan trouwens 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.

II. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

De beschrijving van elk der privaatieve kavels van elk complex is als volgt:

A. WOONCOMPLEX

0. De **kelder nummer 1** in de verdieping -1 begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke kelder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
één/duizendste (1/1.000ste) in de algemene gemene delen en één/zevenhonderdzesenvēertigste in de gemene delen B.

[ingevolge wijzigende akte d.d. 07.04.1989]

1. Het **appartement op het gelijkvloers** begrijpt :
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de plaatsen aangeduid op plan nummer A 4/5 als : hall, nachthall, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, wc, living en keuken alsmede de kelder nummer 1 in de kelder verdieping -1.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd *vierennegentig*/duizendsten (194/1000sten) in de algemene gemene delen van het gebouw en honderd *vierennegentig*/zevenhonderd zesenvestigsten (194/746sten) der gemene delen B.

2. Het **appartement op de eerste verdieping** begrijpt :
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de plaatsen aangeduid op plan nummer A 4/5 als : hall met terras, nachthall, badkamer, slaapkamer 1 met terras, slaapkamer 2, slaapkamer met terras, wc, living met terras en keuken nummer alsmede de kelder nummer 2 in de kelder verdieping -1.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd *vijfennegentig*/duizendsten (195/1000sten) in de algemene gemene delen van het gebouw en honderd *vijfennegentig*/zevenhonderd zesenvestigsten (195/746sten) der particulier gemene delen B.

3. Elk der **twee duplexappartementen**, gelegen voor en achter in het gebouw, op de duplexverdieping eerste en tweede niveau begrijpt :
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
- op het eerste niveau : inkomhall met sas en w.c., living met twee terrassen en open keuken, private trap naar het tweede niveau.
- op het tweede niveau : nachthall, w.c., badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.
- in de kelder verdieping -1 de kelder nummer 3 voor het voorste appartement en de kelder nummer 4 voor het achterste appartement.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd *achtenzeventig*/duizendsten (178/1000sten) in de algemene gemene delen van het gebouw en honderd *achtenzeventig*/zevenhonderd zesenvestigsten (178/746sten) in de particulier gemene delen B.

B. GARAGECOMPLEX :

0.1. De **kelder genummerd 5**, op de verdieping minus 2, begripende:
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de *eigenlijke bergruimte*
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
één/duizendste (1/1.000ste) in de algemene gemene delen en *één*/tweehonderdvierenvijftigste in de gemene delen C.

0.2. De **kelder genummerd 6**, op de verdieping minus 2, begripende:
b) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de *eigenlijke bergruimte*
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
één/duizendste (1/1.000ste) in de algemene gemene delen en *één*/tweehonderdvierenvijftigste in de gemene delen C.

1. Elk der **veertien open autostaanplaatsen** op het plan gemerkt als G1, G3, G4, G10, G11, G12, G14, G15, G21, G22, G23, G24, G25 en G26, begrijpt :
a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de *eigenlijke autostaanplaats*.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negen/duizendsten (9/1000sten) der algemene gemene delen van het
gebouw en negen/tweehonderdvierenvijftigsten (9/254sten) in de gemene
delen C.

1/1. De **autostandplaats genummerd G2** op de verdieping minus 1,
begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke staanplaats

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
acht/duizendste (8/1.000ste) in de algemene gemene delen en
acht/tweehonderdvierenvijftigste in de gemene delen C.

1/1. De **autostandplaats genummerd G13** op de verdieping minus 2,
begrijpt:

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke staanplaats

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
acht/duizendste (8/1.000ste) in de algemene gemene delen en
acht/tweehonderdvierenvijftigste in de gemene delen C.

2. Elk **dertien gesloten enkele autoboxen**, op het plan gemerkt als
G5, G6, G7, G8, G9, G16, G17, G18, G19 en G20, begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostaanplaats met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
elf/duizendsten (11/1000sten) der algemene gemene delen van het
gebouw en elf/tweehonderd vierenvijftigsten (11/254sten) in de gemene
delen C.

[ingevolge wijzigende akte d.d. 24.11.1989]

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het
voornoemd, aan deze akte gehecht, stel van vijf plans.

In elk geval zal de werkelijke toestand primeren op de plans.

De aanduidingen "links" en "rechts" en "voor" en "achter" dienen
in deze akte begrepen te worden als gegeven vanuit , het standpunt waarbij
het gebouw wordt aangekeken vanuit de Patriottenstraat.

VASTSTELLING VAN HET AANDEEL IN DE GEMENE DELEN

De algemene gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten
(1.000 / 1.000 sten) en aan de privaatieve kavels toebedeeld als volgt:

Elke kavel in respectievelijk het wooncomplex en het garagecomplex
heeft evenveel aandelen in de algemene gemene delen als aandelen in de
respectievelijke bijzondere gemene delen "B" of "C", wetende echter dat
de gemene delen "B" onderverdeeld zijn in zevenhonderd zesenvieftig/
zevenhonderd zesenvieftigsten (746/746sten) en de gemene delen "C" in
tweehonderd vierenvijftig/tweehonderd vierenvijftigsten (254/254sten).

KAVEL	ALG. GEM. DELEN 1.000/1.000sten	BIJZ. GEM. DELEN "B" 746/746sten	BIJZ. GEM. DELEN "C" 254/254sten
Kelder nummer 1 op verdieping -1:	1	1	
Kelder nummer 5 op verdieping -2 :	1		1
Kelder nummer 6 op verdieping -2:	1		1
Appartement gelijkvloers :	194	194	
Appartement op de eerste verdieping :	195	195	
2 duplex appartementen elk 178 :	356	356	
14 autostaanplaatsen elk 9 :	126		126
2 autostaanplaatsen elk 8:	16		16
10 enkele autoboxen elk 11 :	110		110
TOTALEN	1.000	746	254

WIJZIGINGEN

De komparante behoudt zich het recht voor de verdeling en bestemming te wijzigen van de kavels en/of de eraan verbonden aandelen in de mede-eigendom, waarvan zij eigenares is gebleven.

De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen te wijzigen. Zo kunnen twee of meer kavels tot één kavel worden samengevoegd, die dan het totaal der kwotiteiten in de mede-eigendom van de verenigde kavels zal hebben.

De komparante zal ook één kavel in twee of meer kleinere kavels kunnen verdelen die samen het aantal kwotiteiten van de verdeelde kavel moeten vertegenwoordigen. Rechtsopvolgers zullen dit niet kunnen tenzij mits akkoord ~~van drie/kwart der bestaande gemene delen~~ bij beslissing van de algemene vergadering, genomen bij de meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen.

De komparante kan in samenwerking en onder toezicht van een architect de indeling in privaatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de desideratie van de kopers.

Zo kunnen niet-verkochte privaatieve kavels worden verlegd of gevoegd bij andere kavels of gedeeltelijk in de gemene delen worden opgenomen.

Zo kunnen eveneens bepaalde gemene delen worden gevoegd bij bepaalde privaatieve gedeelten.

Indien bepaalde wijzigingen worden uitgevoerd, zal aan de betreffende verkoopakte een plan worden aangehecht dat deze wijzigingen aangeeft.

Ook zal de komparante bepaalde privaatieve gebruiksrechten mogen toekennen betreffende gemene delen, die ingevolge samenvoeging van

bepaalde privatieve kavels of anderzins niet meer strikt ten dienste van gelijk welke gemeenschap dienen te blijven, zonder uiteraard het normale gebruik van de overige privatieve kavels er door te storen, en met beding dat alle kosten van onderhoud en herstelling dan door diegenen zullen gedragen en betaald worden, die er het privaatief gebruik van hebben.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk volmacht aan :

1. De heer Jan De Fyn, bediende, wonende te Edegem, Gebroeders Van Raemdoncklaan 56.

2. De heer Marcel Janssens, bediende, wonende te Berchem-Antwerpen, Lode Van Berckenlaan 85.

Met recht om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigingen en of aanvullende basisakten op te stellen en te ondertekenen, alle wijzigingen aan plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met eventuele andere eigendommen, en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen voorafgaat, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld doch zonder ooit aan enig verkochte privaatief element te raken.

SERVITUDES

In een akte verleden op negen december negentienhonderd drieënzestig voor notaris de Gheldere te Heist staan onder "Speciale voorwaarden" een deel verplichtingen en servitudes betrekkelijk dit eigendom vermeld.

In zoverre ze nog toepasselijk zouden zijn worden ze aan de kopers opgelegd. Ter voorlichting wordt het afschrift van voornoemde akte aan deze gehecht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

A. De komparante verklaart bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid en onvergeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der privatieve kavels te vestigen : de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en nevenliggende lokalen en voor het dak.

B. De betegeling en de afsluitingen der terrassen hoort toe aan de appartementen waaraan zij verbonden zijn op last alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ten hunne laste te nemen.

Ingeval deze terrassen dienen opgebroken te worden om welke reden ook, zoals bijvoorbeeld herstellingen aan de vaste constructies, dienen deze terrassen in hun zelfde staat en grootte terug te worden geplaatst op kosten van de vereniging ~~gemeenschap~~ der mede-eigenaars, tenzij het bewijs wordt geleverd dat de kosten veroorzaakt werden door de eigenaars of gebruikers van deze terrassen of door hun fout.

De kavels die een terras hebben zullen het uitsluitend genot ervan hebben en zullen dan ook het onderhoud of herstel ten hunne laste nemen.

C. Verzekeringen.

Alle verzekeringen zullen door de kopers moeten voortgezet worden en de premies dienen betaald te worden door de eigenaars vanaf de verkrijging, in verhouding tot hun aandelen in de algemene gemene delen.

Indien bepaalde kavels oorzaak zouden zijn van een verhoging van de premie (bijvoorbeeld wegens verhoogd risico, verkoop gevaarlijke producten of dergelijke) is die bijpremie enkel en alleen ten laste van diegene die er de oorzaak van is.

D. Kelders.

De kelders die geen afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen niet toebehoren aan personen die niet eigenaar zijn van een andere privaatieve kavel in dit complex.

E. Bijzondere regelingen - kosten

1. De privaatieve kavel op het gelijkvloers van het wooncomplex, ~~ook al heeft deze kavel een kelder~~, dient niet tussen te komen in kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en gebeurlijke vernieuwing der liftinstallatie en traphall met trappen; deze zullen gedragen en betaald worden door alle andere privaatieve kavels zowel in het wooncomplex als in het garagecomplex en dit in verhouding tot hun aandeel in de algemene gemene delen.

2. Ook wordt uitdrukkelijk bedongen dat de nog niet door komparante verkochte kavels in voormeld complex, niet dienen bij te dragen in de kosten der gemeenschap, behoudens brandverzekering, dit evenwel op voorwaarde dat deze kavels niet in gebruik of niet verhuurd zijn.

3. De onderhouds-, herstellings-, en eventuele vernieuwingskosten van de drainage pomp in de kelderverdieping -2, zullen enkel gedragen worden door het garagecomplex.

4. Tuin.

De eigenaars van het gelijkvloerse appartement zullen het exclusief gebruiksrecht hebben van het gedeelte van de tuin dat gelegen is achter de lijn getrokken links van het gebouw, loodrecht op de zijmuur, op de hoogte van het van de straat verst verwijderde punt van de inkom, midden in het gebouw aan de linkse zijde, en rechts van het gebouw loodrecht op de muur, op de hoogte van het van de straat minst verwijderde punt van de rechtergevel, zoals deze lijnen zijn getrokken in rode kleur op het plan met nummer A 4/5.

De eigenaars van het gelijkvloerse appartement zullen er voor instaan dat op hun kosten een levende afsluiting wordt geplaatst op deze lijn, die niet hoger mag zijn dan vijftenzestig centimeter.

Het onderhoud en alle kosten verbonden aan de afsluiting en aan het hem toebedeelde deel van de tuin zijn dan ook ten laste van de eigenaars van dit appartement.

De aanleg, het onderhoud en alle kosten verbonden aan het overige gedeelte van de tuin, zijn ten laste van het wooncomplex volgens het aantal gemene delen B.

F. Werken aan privatieve delen

Ingeval een eigenaar zou verwaarlozen de nodige werken aan zijn privaatief te doen en daardoor andere privaatieve loten of gemene delen zou blootstellen aan enige schade of nadelen, hebben de algemene vergadering en of enkel de syndicus, indien het dringende en noodzakelijke werken betreft, het recht om ambtshalve alle dringende werken aan die privaatieven te doen uitvoeren op kosten van de in gebreke zijnde eigenaars, zo mogelijk, na korte inmorastelling.

Aldus kan de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid en mits bijzondere motivering, beslissen om bepaalde werken aan privaatieve delen, om economische of technische redenen, door de vereniging van mede-eigenaars te laten uitvoeren. Dit wijzigt niets aan de verdeling van de kosten voor deze werken.

G. Recht van doorgang

1. Het garagecomplex is belast met een recht van doorgang voordelens het wooncomplex, voor het bereiken van de kelders, de ruimte vuilnis, CV lokaal appartementen, en de fietsenruimte en dit zo vaak als nodig en zulks onvergeld.

2. Het wooncomplex is belast met een zelfde recht van doorgang in het voordeel van wie het behoort, naar de ruimten deel uitmakende van de algemene gemene delen, zoals de meters electra, water en gas, en dit eveneens zo vaak als nodig.

3. *Alle eigenaars van enige kavel in het garagecomplex, die geen eigenaar zijn van een kavel in het wooncomplex, dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de lift met installaties en de traphall met trappen.*

Zij zullen dan ook uitsluitend toegang en uitgang dienen te nemen tot en van hun kavel via de inrij en niet via de hall die ook toegang geeft tot het wooncomplex. Zij zullen geen enkel recht hebben het wooncomplex te betreden of gebruik te maken van de liftinstallaties of traphall met trappen.

[ingevolge wijzigende akte d.d. 07.04.1989]

H. Afwijkingen van het reglement

Overal waar vermeld staat "in de Antwerpse agglomeratie" dient gelezen te worden "in de ~~Brugse~~ agglomeratie " Knokke "

I. Voorwaarden waaronder de verkopingen zullen geschieden

Bij alle eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de basisakte met bijlagen en eventuele wijzigingen hieraan alsmede van het algemeen reglement van mede-eigendom en dat hij in alle rechten en verplichtingen gesubrogeerd is, alsook in deze kunnende voortspruiten uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

VOORBEHOUD SCHEIDINGSMUREN

De oorspronkelijke verschijnster, verkoopster, behoudt zich de vergoeding van overname der scheidsmuren ...

[ingevolge wijzigende akte d.d. 07.04.1989, doch niet langer relevant ingevolge het ophouden van bestaan van de oorspronkelijke verschijnster]

AANGEHECHTE STUKKEN

1. Voormeld stel van vijf plans.
2. Bijlagen I en II, alsmede een fotokopij van de akte van §§ "Servitudes".

Deze documenten vormen samen met deze akte en het voormeld reglement van mede-eigendom ~~enroerend statuut~~, de ~~basisakte~~ statuten van mede-eigendom van het complex, zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband, zij zullen aan onderhavige akte gehecht blijven nadat zij "ne varietur" door de komparante en mij, notaris ondertekend zijn.

RECHTSMACHT EN WOONSTKEUZE

Enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brugge zullen bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte en aangehechte bijlagen kiest de komparante woonst ter maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als gemeld.

Na voorlezing heeft de komparante, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij notaris, deze akte ondertekend.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

EERSTE DEEL

ONROEREND STATUUT

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 SANTA BARBARA**".

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.

ARTIKEL 1

Het eigendom bestaat uit privaatieve delen, waarvan ieder eigenaar de uitsluitelijke eigendom zal hebben en uit gemene delen waarvan de verplichte mede-eigendom, onverdeeld, voor een breuk zal toebehoren aan al de mede-eigenaars van privaatieve kavels.

PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 2

De privaatieve delen of lokalen worden soms ook door een beperkender begrip of woord aangeduid zoals onder meer "appartement", "kelder", "garage", "studio".

De gezegde uitsluitende eigendom bevat alle bestanddelen van dit privaatief deel zoals de bekleding der roosteringen, bevloeringen, bekleding der muren met decoratie, de binnenmuren en beschotten met deuren en plinten, de ramen, de inkomdeuren, de sanitaire toestellen, de keukeninrichting en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de privaatieve delen, ter uitzondering van de hoofdleidingen die er zouden door lopen, het binnenglaswerk, de plafonnering en in het algemeen al wat zich bevindt in het binnenste van het privaatief gedeelte en dat tot uitsluitend gebruik hiervan bestemd is, zoals telefoon, leidingen van water, gas, elektriciteit en belinrichting.

Iedere woonentiteit beschikt ten privaatieve titel :

- a) over een brievenbus.
- b) over een bel aan de straat, ter uitsluiting van het algemeen bord waarop de bel is aangebracht en die zoals trouwens de deurluidspreker gemeen is.

RECHTEN OP PRIVATIEVE DELEN

ARTIKEL 3

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit reglement, op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij mag indien hij het goed vindt, de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, beschadigingen en andere hindernissen die er zouden uit voortspruiten voor de gemene delen en de privaatieve lokalen der anderen. Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Indien de wijziging de tussenkomst van loodgieter, metsers of schrijnwerkers tot gevolg heeft dient vooraf een schets van de voorziene wijziging met bovendien, indien het constructie van muren betreft, een berekening van ingenieur voorleggen aan de syndicus minstens één maand voor de aanvang der werken.

Het is aan de eigenaar verboden zijn kavel in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Verhuring van dergelijke afzonderlijke gemeubelde kamers is uitdrukkelijk verboden.

ARTIKEL 4

Alles wat de wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privaatieve delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering, beraadslagende zoals vermeld in artikel zestien hierna. Dit is namelijk het geval voor de ingangdeur der privaatieve lokalen, de vensters, balkons en in het algemeen van alle delen die van buiten uit zichtbaar zijn, zelfs de schildering.

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

ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 5

De gemene delen zijn de volgende : de grond voor zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd; de grondvesten, de betonwerken; pijlers, balken en dekbalken; de muren van de voorgevel en de draagmuren; de gemeenheid van de muren die het eigendom begrenzen; de bekleding en versiering van de gevels; de uitmonding der schouwen; de pijpen van de schouwen; de verluchtingen; de roosteringen; de daken met hun bedekking en de afloopbuizen; de doorgangen; de inkomhall; de trapzaal met de trappen en de bordessen, hekken en bijhorigheden; de liftinstallatie niet cabine, koker en motoren; de kokers voor de vuilnis; de aalput en afvoerbuizen voor goten en riolen; de hoofdleidingen en in het algemeen de leidingen van allen aard ter uitzondering nochtans van de gedeelten dezer afvoerpijpen en leidingen die zich bevinden in de privaatieve gedeelten en alleen dienen tot het uitzonderlijke en bijzonder gebruik van deze gedeelten; de kelders voor gemeen gebruik, de algemene teller van elektriciteit, het algemeen bord van de belinrichting, de deurluidspreker, de minuterie-apparatuur, de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat met eventuele voorhof, en in het algemeen al de gedeelten van het eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik bestemd zijn van één of meerdere privaatieve delen of die gemeen zijn ingevolge ~~artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek.~~

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.

RECHTEN OP GEMENE DELEN

ARTIKEL 6

De verdeling der gemene zaken kan nooit aangevraagd worden. De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen dan samen met de privaatieve delen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken en alleenlijk voor de aandelen toegekend aan de gezegde privaatieve kavels.

ARTIKEL 7

De hypotheken en zakelijke rechten op een privaatieve kavel bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat er bijhoort. De gemene gedeelten blijven onbeperkt bestemd tot hun huidig gebruik.

BEHEER : DIENST - ALGEMENE VERGADERING - SYNDICUS -
CONTROLE-ORGANEN

(1) De algemene vergadering

Algemeenheden

ARTIKEL 8

Uitsluitend de algemene vergadering is bevoegd over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars.

Mits bijzondere motivering en mits de beslissing hiertoe met een drie vierde van de uitgebrachte stemmen wordt genomen, kan de algemene vergadering ook beslissingen nemen over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Zij is slechts geldig samengesteld wanneer al de mede-eigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn.

De vergadering beraadslaagt in de voorwaarden bepaald bij huidig reglement en verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen al de belanghebbenden betreffende al de punten van de dagorde.

ARTIKEL 9

~~De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar in de Antwerpse agglomeratie gehouden op een datum vastgesteld door de eerste gewone algemene vergadering welke zal worden samengeroepen door de verkoper (promotor).~~

~~Bij gebreke daaraan,, zal de jaarlijkse algemene vergadering worden gehouden de tweede dinsdag van de maand mei, en indien deze dag een feestdag is, de daaropvolgende werkdag.~~

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering, telkens in de eerste vijftien dagen van de maand juni, dit op de plaats, datum en uur, aangeduid in de oproepingsbrief.

De bijeenroepingen worden gedaan bij middel van een ~~gewone~~ ter post aangetekende brief ~~aëht~~ minstens vijftien dagen ~~op voorhand~~ vóór de datum van de vergadering (behalve in spoedeisende gevallen) door de ~~zaakvoerder~~ syndicus of door diegene die bijeenroept, verzonden.

De verplichting tot uitnodiging per aangetekende brief geldt, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 11 van huidig reglement.

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

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

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

Al de punten van de dagorde moeten duidelijk aangeduid worden in de oproeping.

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.

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

De beraadslagingen mogen slechts geschieden over de punten van de dagorde.

Het staat de leden der vergadering vrij om te beraadslagen over andere punten op voorwaarde geen enkele beslissing verplichtend te maken, hetzij alle mede-eigenaars of hun mandatarissen tegenwoordig zijn en akkoord gaan.

Mandaten

ARTIKEL 10

~~Niemand mag een mede-eigenaar vertegenwoordigen tenzij hijzelf eigenaar van een privaatieve kavel is. Er wordt nochtans uitzondering gemaakt voor volgende personen : de zaakvoerder, alle personen die een zakelijk recht in het eigendom hebben en alle personen minstens eenentwintig jaar oud die onder hetzelfde dak wonen als de machtgever.~~

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

Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bepalen of het algemeen of bijzonder is. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

~~Geen enkel ander persoon is toegelaten tot de vergadering.~~

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.

ARTIKEL 11

~~In geval om welke redenen ook zoals bijvoorbeeld door erfenis een privaatief gedeelte van het eigendom in onverdeeldheid toehoort aan verschillende personen ofwel samen aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar moeten allen opgeroepen worden tot de vergadering die volgt op deze gebeurtenis en hebben allen recht deze vergaderingen bij te wonen met raadplegende stem doch in ieder geval wordt betracht als eerste punt op de dagorde af te handelen : de mededeling van hen uitgaande dat een~~

~~persoon de hele groep vertegenwoordigt, doch dan met stemrecht in hun naam.~~

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.

~~De volmacht gegeven aan de gezegde vertegenwoordiger moet gehecht worden aan het proces verbaal der algemene vergadering.~~

Beraadslagingen - Stemmingen

ARTIKEL 12

De algemene vergadering wordt voorgezeten door ~~de zaakvoerder~~ een mede-eigenaar.

Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

De voorzitter en de secretaris vormen samen het Bureau. Het Bureau kan desgevallend worden uitgebreid met één of meerdere stemopnemers.

~~Bij ontstentenis of wanneer er moet gestemd worden over de aanstelling of vervanging van de zaakvoerder, wordt de algemene vergadering voorgezeten door de mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit; bij gelijk aantal aandelen door de oudste onder hen.~~

ARTIKEL 13

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet iedere vergadering geldig worden samengeroepen en moet zij aan het begin van de vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars verenigen, hetzij aanwezig hetzij vertegenwoordigd en bezittende samen ~~meer dan~~ ten minste de helft der aandelen in de gemene delen, ~~tenware schikkingen van het huidig statuut of van het reglement van inwendige orde strengere voorwaarden zouden opleggen.~~

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

Indien de vergadering aan deze voorwaarden niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden die zal bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, die geldig zal beraadslagen, welke ook het getal der tegenwoordige eigenaars en dit van de vertegenwoordigde aandelen zal zijn, behalve in gevallen wanneer de eenstemmigheid vereist is ~~door de uitdrukkelijke schikkingen van het statuut.~~

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

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

Gekwalificeerde meerderheden

ARTIKEL 14

Door eenstemmigheid wordt er verstaan de stemmen van al de mede-eigenaars van het eigendom.

~~De niet verschijnenden worden beschouwd als gunstig tegenover de gedane voorstellen, tenzij zij hun verzet schriftelijk hebben kenbaar gemaakt voor de stemming aan de syndie.~~

ARTIKEL 15

Beslissingen betreffende het genot der gemene delen, worden genomen zoals voorzien door artikel ~~13~~ 16.

ARTIKEL 16

~~Beslissingen betreffende de rechten van mede eigendom, de aandelen tot bijdrage in de gemene lasten en in het algemeen al wat raakt aan de zakelijke rechten, vereisen de eenstemmigheid.~~

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierden** van de uitgebrachte stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts 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.

ARTIKEL 17

~~Beslissingen betreffende veranderingswerken aan gemene delen mogen niet uitgevoerd worden tenzij zij genomen worden op een algemene vergadering, bestaande uit minstens twee/derde der mede eigenaars, besluitende met de meerderheid van drie/vierde der op de vergadering uitgebrachte stemmen.~~

De algemene vergadering beslist 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.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;

g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

ARTIKEL 18

~~De wijzigingen aan al de gemene delen en ook aan het uitwendig aspect van het eigendom worden beslist door de algemene vergadering bij eenstemmigheid, zelfs indien het gaat over private zaken.~~

De algemene vergadering beslist 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.

ARTIKEL 19

De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

Niemand kan evenwel 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.

Notulen - Register

ARTIKEL 20

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgelegd in ~~processen-verbaal~~ notulen door de syndicus met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden, ingeschreven in een bijzonder register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de ~~zaakvoerder en de leden van de vergadering die het verlangen~~ voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers .

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

Ieder mede-eigenaar en belanghebbende mag inzage nemen van het register ~~en er kopij van nemen, zonder verplaatsing bij de zaakvoerder~~ of ter plaatse op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars ~~aangeduid door de algemene vergadering voor bewaring.~~

Schriftelijke besluitvorming

ARTIKEL 20BIS

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.

Buitengewone algemene vergadering

ARTIKEL 21

Buiten de gewone jaarlijkse vergadering zullen buitengewone vergaderingen mogen bijeengeroepen worden ter benaarstiging van de ~~zaakvoerder~~ syndicus, zo dikwijls het nodig is t.t.z. telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

~~Zij moeten in alle geval bijeengeroepen worden, wanneer zij aangevraagd worden door de mede-eigenaars bezittende samen minstens de helft der aandelen.~~

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.

Ingeval geen gevolg gegeven wordt door de ~~zaakvoerder~~ syndicus binnen ~~de acht dagen~~ voormelde termijn van dertig dagen, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door een der mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend.

ARTIKEL 22

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergadering worden verzonden minstens vijftien dagen op voorhand (behalve in spoedeisende gevallen) aan al de mede-eigenaars, ~~hetzij per aanbevolen brief, hetzij door alle andere geschikte middelen, zoals namelijk afgifte door de zaakvoerder tegen afgetekend bewijs~~ op de wijze zoals bepaald in alinea 2 van artikel 9 van huidig reglement van mede-eigendom. Zij vermelden de dagorde.

Zaakvoerder (2) De Syndicus

ARTIKEL 23

Er wordt beroep gedaan door de algemene vergadering der mede-eigenaars op de diensten van een ~~zaakvoerder~~ syndicus, al of niet gekozen tussen de eigenaars.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus is gelast met de algemene bewaring van het eigendom en namelijk met de dringende en noodzakelijke herstellingen aan de gemene delen.

~~Indien de zaakvoerder afwezig is of in gebreke blijft, wordt dit ambt uitgeoefend door de eigenaar met het grootste aandeel in de gemene delen. Ingeval van gelijke rechten wordt deze functie uitgeoefend door de oudste in jaren.~~

~~De zaakvoerder wordt principieel aangesteld voor onbepaalde termijn. Hij is herkiesbaar en ook herroepbaar ad nutum.~~

~~Het is de algemene vergadering steeds toegelaten een zaakvoerder voor een bepaalde termijn te benoemen.~~

Wanneer de syndicus niet door de algemene vergadering wordt aangesteld, kan hij worden aangesteld bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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.

ARTIKEL 24

~~De zaakvoerder is tegenwoordig op de algemene vergaderingen waar hij beschikt over een raadplegende stem, tenzij hij mede-eigenaar is. Nochtans, indien hij mandataris is van een of meerdere eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, is de zaakvoerder gehouden ze te vertegenwoordigen en te stemmen in hun plaats en gelijkvormig hun geschreven onderrichtingen, hetzij men hem hierin vrijlaat.~~

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 21 van het reglement van mede-eigendom;

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 is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

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

ARTIKEL 25

De rekeningen van beheer van de ~~zaakvoerder~~ syndicus, afgesloten op eenendertig december, worden onderworpen aan ~~de goedkeuring van een college van twee verificateurs~~ het toezicht van een commissaris van de rekeningen, door de algemene vergadering aangeduid. Driemaandelijks zendt de ~~zaakvoerder~~ syndicus aan de mede-eigenaars hun persoonlijke rekening.

ARTIKEL 26

De ~~zaakvoerder~~ syndicus heeft de bewaring van al de documenten en archieven die het beheer van het eigendom betreffen. De ~~zaakvoerder~~ syndicus bezit het recht, en dit enkel en alleen door zijn benoeming, om in naam van de vereniging van mede-eigenaars alle overtredingen van het reglement van mede-eigendom te vervolgen.

[bepalingen overgeheveld uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde]

ARTIKEL 66

De ~~zaakvoerder~~ syndicus moet waken over het onderhoud van de gemene delen van het eigendom.

Hij heeft er toezicht over en beveelt de dringende en noodzakelijke herstellingen en laat degene uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering. Hij doet de uitgaven, centraliseert de provisies der diverse eigenaars, betaalt de rekeningen en verdeelt inkomsten en uitgaven.

ARTIKEL 67

Ieder maal zulks nodig is, vraagt de ~~zaakvoerder~~ syndicus het advies van een aangestelde bouwkundige van het gebouw, die zal aangeduid worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 68

De ~~zaakvoerder~~ syndicus licht de betwistingen toe betreffende de gemene delen, welke zich voordoen met derden of openbare besturen Hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering dewelke beslist over de te nemen maatregelen voor de verdediging der gemene belangen.

In dringende gevallen neemt de ~~zaakvoerder~~ syndicus zelf voorlopig bewarende maatregelen.

ARTIKEL 69

Telkens wanneer het nodig is, en de algemene vergadering zal dit bepalen, wordt door de ~~zaakvoerder~~ syndicus een voorschot aan de mede-eigenaars gevraagd om hem toe te laten de lopende uitgaven te kwijten.

ARTIKEL 70

De ~~zaakvoerder~~ syndicus is gerechtigd om van de mede-eigenaars deze voorschotten te vergen.

De in gebreke zijnde kan gedaagd worden ter vervolgingen en benaerstiging van de ~~zaakvoerder~~ syndicus, in naam van ~~al~~ de vereniging van mede-eigenaars. De ~~zaakvoerder~~ syndicus beschikt te dien einde over een onwederroepelijk mandaat zolang hij in functie is.

De sommen verschuldigd door de in gebreke zijnde, brengen intrest op ten voordele van de gemeenschap aan de rentevoet van negen procent 's jaars. Gedurende het niet-uitvoeren der verplichtingen door de in gebreke blijvende, moeten de andere mede-eigenaars, ieder in evenredigheid van zijn rechten in de gemene delen, de nodige sommen ter beschikking stellen voor het goed beleid en onderhoud van de gemene delen. Indien het appartement van de in gebreke blijvende verhuurd is met huurceel, heeft de ~~zaakvoerder~~ syndicus volmacht om, van rechtswege, maar na in mora stelling per aangetekend schrijven, de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen tegen geldige kwijting. De huurder mag zich niet verzetten tegen dit reglement en hij is ontlast jegens zijn verhuurder voor de sommen, die hij betaalt aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus. Indien de huurder, na verwittigd te zijn geweest per aangetekend schrijven, toch nog verder zou betalen aan de eigenaar in plaats van aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus, wordt hij solidair en ondeelbaar schuldig met de eigenaar, zodat hij de sommen eventueel tweemaal zal moeten betalen. De ~~zaakvoerder~~ syndicus zal dan ook de macht hebben de elektriciteit, gas en watertoevoer af te sluiten.

(3) controle-organen van de mede-eigendom

Raad van mede-eigendom

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

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

Commissaris van de rekeningen

ARTIKEL 65 [bepaling oorspronkelijk opgenomen in het reglement van inwendige orde]

~~Het college van verificateurs heeft toezicht over het beheer van de zaakvoerder, onderzoekt de rekeningen brengt verslag uit aan de vergadering.~~

~~Het houdt toezicht op de nodige aankopen en waakt erover dat alle gemene uitgaven beperkt worden in de mate van het mogelijke.~~

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.

VERDELING VAN DE LASTEN EN ONTVANGSTEN

LASTEN

ARTIKEL 27

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijke Wetboek en in principe alle lasten van ~~het~~ de mede-eigendom, worden gedragen in evenredigheid met de ~~paarten~~ aandelen van mede-eigendom voor zoveel het gemene delen betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

ARTIKEL 28

De mede-eigenaar die de gemene lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

ONDERHOUD

ARTIKEL 29

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen van hun aandelen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene delen.

Deze kosten zijn ondermeer : de kosten van elektriciteit en water voor de gemene delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair; de kosten van verwarming der gemene delen de kosten van de verschillende benodigdheden nodig voor het gemeen gebruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw; ~~eventueel~~ salaris van ~~zaakvoerder~~ syndicus en de bureelkosten en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

ARTIKEL 30 : Aandeel in de kosten voor de gemene delen

De forfaitaire aandelen in de kosten en uitgaven voor de gemene delen die ten laste zijn van al de mede-eigenaars zijn vastgesteld in de verhouding van ~~de hoeveelheden~~ het aandeel in mede-eigendom verbonden aan de privaatieve gedeelten toehorende aan eenzelfde eigenaar behoudens andersluidende schikkingen bedongen in de basisakte of genomen bij beraadslaging van de algemene vergadering met toepassing van artikel ~~16~~ 17 en 18 hiervoor.

Uitzonderingen:

1. De *privatieve kavel op het gelijkvloers van het wooncomplex, ook al heeft deze kavel een kelder, dient niet tussen te komen in kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en gebeurlijke vernieuwing der liftinstallatie en traphall met trappen; deze zullen gedragen en betaald worden door alle andere privatieve kavels zowel in het wooncomplex als in het garagecomplex en dit in verhouding tot hun aandeel in de algemene gemene delen.*

2. De *onderhouds-, herstellings-, en eventuele vernieuwingskosten van de drainage pomp in de kelderverdieping -2, zullen enkel gedragen worden door het garagecomplex.*

3. *Tuin. De eigenaars van het gelijkvloerse appartement zullen er voor instaan dat op hun kosten een levende afsluiting wordt geplaatst op deze lijn, die niet hoger mag zijn dan vijftien centimeter.*

Het onderhoud en alle kosten verbonden aan de afsluiting en aan het hem toebedeelde deel van de tuin zijn dan ook ten laste van de eigenaars van dit appartement.

De aanleg, het onderhoud en alle kosten verbonden aan het overige gedeelte van de tuin, zijn ten laste van het wooncomplex volgens het aantal gemene delen B.

4. *Alle eigenaars van enige kavel in het garagecomplex, die geen eigenaar zijn van een kavel in het wooncomplex, dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de lift met installaties en de traphall met trappen.*

Zij zullen dan ook uitsluitend toegang en uitgang dienen te nemen tot en van hun kavel via de inrij en niet via de hall die ook toegang geeft tot het wooncomplex. Zij zullen geen enkel recht hebben het wooncomplex te betreden of gebruik te maken van de liftinstallaties of traphall met trappen.

WERKEN

ARTIKEL 31

De mede-eigenaars zullen bijdragen gelijkvormig de aandelen bepaald bij artikel 30 in de uitgaven genoodzaakt door de herstellingen en werken aan de gemene delen, alsook door het aankopen en het vervangen van eventueel gemeen mobilier. De herstellingen en werken zijn verdeeld in ~~de~~ twee categorieën : 1° dringende, 2° onontbeerlijke maar niet dringende en 3° niet-onontbeerlijke.

ARTIKEL 32

De ~~zaakvoerder~~ syndicus heeft de macht om zonder enige toelating te doen uitvoeren die herstellingen die een dringend en noodzakelijk karakter hebben zoals de herstellingen aan leidingen en aan dak.

ARTIKEL 33

De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden beslist door de algemene vergadering, beraadslagend bij ~~gewone~~ meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

ARTIKEL 34

Tot niet-onontbeerlijke herstellingen en werken wordt besloten door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel ~~17~~ 16.

ARTIKEL 35

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve delen voor alle herstellingen en het onderhoud der gemene delen.

ARTIKEL 36

De eigenaar of bewoner die afwezig is, moet de sleutel zijner lokalen in bewaring geven aan een mandataris wonende in de ~~Antwerpse~~ Knokse agglomeratie of in verzegelde omslag aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus. De naam en het adres van deze mandataris moet ter kennis gebracht worden van de ~~zaakvoerder~~ syndicus op zulke wijze dat hij toegang kan hebben tot de plaatsen ingeval van dringende noodzakelijkheid. De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding toelaten alle herstellingen aan gemene delen die regelmatig werden beslist.

VERZEKERINGEN

ARTIKEL 37

De verzekering zowel der private als der gemene delen wordt, tenzij de rechtsvoorganger reeds het nodige deed, gezamenlijk onderschreven door de vereniging van mede-eigenaars bij een vennootschap van verzekeringen aan te duiden door de algemene vergadering. Het particulier mobilier der mede-eigenaars of bewoners is niet in deze gezamenlijke verzekering begrepen.

ARTIKEL 38

De gezamenlijke polis waarvan gewag in voorgaand artikel dekt minimum de volgende risico's : brandgevaar, bliksem, ontploffingen, de risico's van gas en elektriciteit, het verhaal van derden en van ~~geburen~~, naast alle andere risico's waartegen de algemene vergadering nuttig oordeelt zich te doen verzekeren.

ARTIKEL 39

De burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars of bewoners wordt gedekt door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een verzekeringsmaatschappij aangeduid door dezelfde vergadering, tenzij de rechtsvoorganger van deze eigenaars reeds een polis afsloot. Zij duidt de risico's aan die moeten gedekt worden namelijk het verhaal der ~~geburen~~, het huurgevaar, de verantwoordelijkheid van de vereniging der mede-eigenaars voor de ongevallen aan het personeel, de schade toegebracht door de staat der gebouwen.

ARTIKEL 40

De ~~zaakvoerder~~ syndicus doet de nodige stappen voor het aangaan der verzekeringen waarvan sprake in de voorgaande artikels. De mede-eigenaars geven volmacht aan de ~~zaakvoerder~~ syndicus teneinde in hun naam alle stukken te tekenen, betreffende de verzekeringen. De ~~zaakvoerder~~ syndicus kwijt de premies als gemene last. Hij doet zich alle mededelingen toesturen door de verzekeraar. De mede-eigenaars zijn verplicht de bijstand te verlenen die hun gevraagd wordt voor het sluiten der verzekeringspolissen en de nodige akten en stukken te ondertekenen. Bij gebrek hieraan mag de ~~zaakvoerder~~ syndicus van rechtswege en zonder in morastelling deze geldig ondertekenen in ~~hun plaats~~ naam van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 41

De eigenaars die, tegenstrijdig met het advies der meerderheid, zouden oordelen dat de verzekerde bedragen door gezamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke polis voor hun rekening aan te gaan. Zij dragen ervan de bijkomende kosten. Ze hebben alleen het recht op de hogere vergoedingen, voortspruitende uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

ARTIKEL 42

Eventuele bij-premies verschuldigd ingevolge een beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, door zijn personeel en meer in het algemeen tengevolge alle oorzaken die persoonlijk een der mede-eigenaars aanbelangen zijn uitsluitend ten zijne last.

ARTIKEL 43

Ieder der mede-eigenaars heeft het recht op een kopij der polissen, die hem aanbelangen.

SCHADEGEVALLEN

ARTIKEL 44

Ingeval van schadegeval, worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opgetrokken door de ~~zaakvoerder~~ syndicus in tegenwoordigheid van de ~~leden van het college van verificateurs~~ de commissaris van de rekeningen. De ~~zaakvoerder~~ syndicus stort ze in bewaring in een bank of spaarkas in de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering en op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met de rechten der bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

ARTIKEL 45

Het gebruik der vergoedingen wordt geregeld als volgt:

A. ~~— INDIEN HET SCHADEGEVAL GEDEELTELIJK IS : gebruikt de zaakvoerder de ontvangen, vergoeding tot het herstel der geteisterde plaatsen :~~

~~a) indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in goede staat te herstellen wordt het tekort door de zaakvoerder geïnd lastens al de mede-eigenaars betalende in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen behoudens verhaal door deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van heropbouw een meerderwaarde van zijn goed zou bekomen en tot beloop van deze meerderwaarde.~~

~~b) indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven voor herstelling, komt het overschot toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen van eigendom in de gemene delen.~~

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

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

B. ~~INDIEN HET SCHADEGEVAL TOTAAL IS : de vergoeding wordt gebruikt tot de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering beraadslagend gelijkvormig artikel 17 er anders over beschikt.~~

Ingeval van ontoereikendheid der schadevergoeding tot betaling van de heropbouwingswerken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Het supplement is principieel eisbaar binnen de drie maanden der vergadering, die zulks besliste, met intresten aan de rentevoet van negen

procent 's jaars en zonder in morastelling bij gebrek aan storting binnen de vastgestelde termijn.

~~Nochtans, ingeval de algemene vergadering de heropbouw van het gebouw beslist, zijn de mede-eigenaars die geen deel aan de stemming genomen hebben of die tegen de heropbouw gestemd hebben, gehouden indien de overige eigenaars het aanvragen, binnen de drie maanden van het besluit van de vergadering, van aan deze laatsten afstand te doen of indien allen niet verlangen aan te kopen, aan deze der mede-eigenaars die het aanvragen, van al hun rechten in het onroerend goed onder voorbehoud van het hun toekomend aandeel in de vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen wordt de prijs van afstand bepaald door de rechtbank. De prijs van de afstand wordt kontant betaald. Indien het eigendom niet heropgebouwd wordt, neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen zullen openbaar verkocht worden. In dit geval zal de vergoeding der verzekering alsook de opbrengst der liquidatie verdeeld worden tussen al de eigenaars in de verhouding van hun respectieve rechten in de gemene delen.~~

~~Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging op een andere wijze dan door brand, zijn hiervoren staande regels van toepassing. Zelfs indien geen enkele vergoeding opgetrokken wordt, mag de algemene vergadering beraadslagende volgens artikel 17 de heropbouw van het eigendom beslissen.~~

VERPLICHTINGEN SYNDICUS BIJ EIGENDOMSOVERDRACHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende 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.

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.

ONTBINDING EN VEREFFENING

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

§ 2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer

vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 4. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 5.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 46

Er is, om te gelden als bindend, tussen al de mede-eigenaars, een reglement van inwendige orde opgemaakt, verplichtend voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden, ten welken titel ook.

Het mag niet gewijzigd worden dan door de algemene vergadering, stemmende in de voorwaarden voorzien in artikelen 13 of 15.

De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de ~~processen-verbaal~~ notulen van de algemene vergaderingen. Daarenboven moeten zij ingeschreven worden in een speciaal boek "boek van beheer" gehouden door de ~~zaakvoerder~~ syndicus.

ARTIKEL 47

Ingeval van vervreemding of verhuuring van een gedeelte van het eigendom, zal de verkoper of de verhuurder gehouden zijn kennis te geven van het boek van beheer aan de koper of de huurder, dewelke in de plaats zal gesteld zijn in al de rechten en verplichtingen, voortspruitende uit de vermeldingen vervat in gezegd boek. De verkoper of verhuurder van een gedeelte van het eigendom is verplicht in de akte van verkoop of in het huurceel te doen inlassen dat de koper of huurder kennis genomen heeft van het boek van beheer met de verbintenis zich in alle punten te onderwerpen aan het reglement van inwendige orde en zijn wijzigingen.

ONDERHOUD

ARTIKEL 48

De schilderwerken aan de voor- en achtergevel erin begrepen de vensterramen en luiken, moeten gebeuren onder het toezicht van de ~~zaakvoerder~~ syndicus op de vastgestelde tijdstippen, volgens een plan, opgemaakt door de algemene vergadering, beslissende bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

ARTIKEL 49

Werken in de privatieve gedeelten waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangt, moeten uitgevoerd worden op zulke wijze dat het oorspronkelijk uitzicht bewaard blijft.

ARTIKEL 50

~~Indien vuilnisschuiven zijn voorzien is het verboden langs deze weg te verwijderen : glas, vloeistoffen, kartonnen dozen of leeggoed naast andere voorwerpen die schade, besmetting, lawaai of verstopping zouden teweegbrengen.~~

ARTIKEL 51

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de balkons of terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, provisiekasten linnen of vuilnisbakken.

INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 52

De gemene gedeelten, zoals inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten te allen tijde vrijgehouden worden.

ARTIKEL 53

Het is verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of privatieve voorwerpen te plaatsen.

ARTIKEL 54

Er mag in de doorgangen, hall en bordessen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

ARTIKEL 55

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleenlijk honden, katten of huisvogels.

ARTIKEL 56

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing, mag de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen bevelen de toelating in te trekken.

ARTIKEL 57

Dieren, die aanleiding geven tot ernstige storing kunnen bij beslissing van de volstreckte meerderheid van de algemene vergadering ambtshalve verwijderd worden door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

ZEDELIJKHEID - RUST

ARTIKEL 58

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen als "goede huisvader". Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen. Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten. Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangsten niet te

storen. Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen is verboden.

ARTIKEL 59

Appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun personeel.

ARTIKEL 60

De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in het huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of er naar te verwijzen. Het huurceel dient onderhuur of afstand van huur te verbieden.

BESTEMMING DER LOKALEN

ARTIKEL 61

Er mag in het bouw geen enkele groot- of kleinhandel in geest van winkel of klein-industrie uitgeoefend worden ter uitzondering voor het gelijkvloers dat eventueel zal mogen aangevend worden voor handelsdoeleinden die niet uitdrukkelijk of bij wijze van vergelijking met gedane opsommingen verboden zijn in deze of andere akten. Zo zijn uitdrukkelijk bedoeld als verboden : viswinkels, beenhouwer, kruidenier, drogisterij, café, restaurant.

ARTIKEL 62

Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven.

Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep.

De privaatieve kavels mogen ook gebruikt worden tot andere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de standing van het eigendom (zo zijn bv. verboden : dans- en muziekscholen, clubs).

ARTIKEL 63

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw tenzij voor het commercieel gelijkvloers, die zelfs een lichtreclame mag aanbrengen tot onder het raam van het eerste verdiep.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van het eigendom zelf. Deze mededeling mag dan voor maximum drie maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangdeur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep. De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering. Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de bezitter en nummer van verdiep

en appartement. Er zal op het dak slecht één algemene antenne voor radio en T.V. mogen geplaatst worden

ARTIKEL 64

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van brandstoffen, behalve deze brandstof nodig voor de normale verwarming.

BEHEER

[bepalingen overgebracht naar het deel "reglement van mede-eigendom"]

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 71

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of uitleg der bedingen van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom aanleiding zouden geven, worden beslist door de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 72

In alle overdrachtscontracten van zakelijke rechten of van het genot die betrekking hebben op een gedeelte van het eigendom, moeten de partijen woonstkeuze van volle recht aangezien worden als gedaan in het gebouw zelf.

ARTIKEL 73 : Toepasselijke wettelijke bepalingen

~~Voor al wat niet voorzien is door het reglement van mede-eigendom, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken en de rechtspraak.~~

De bepalingen van artikel 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zijn van dwingend recht toepasselijk op onderhavige mede-eigendom. Eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

ARTIKEL 74

Bij de eerste verkoop na deze basisakte van ieder privaatief deel zal er ten laste van de koper een forfaitair bedrag ten laste gelegd worden als bijdrage in de kosten van deze basisakte en van het reglement van mede-eigendom.

ARTIKEL 75

In aansluiting met artikel zeventig wordt er hier bedongen dat de ~~zaakvoerder~~ syndicus beschikt over een onherroepelijk mandaat van al de mede-eigenaars en rechthebbenden in het gebouw om in rechte te dagvaarden diegenen onder hen, die welkdanige bijdragen ook niet betalen in de gemene lasten of om, zoals elders gezegd, om even welke principes uit het reglement van mede-eigendom te doen respecteren.

Bedongen in het belang van alle partijen bevat dit mandaat wederkerige voordelen zodat de onherroepelijkheid wordt vooropgesteld en aanvaard.

ARTIKEL 76

Bij de verkoop van entiteiten in het gebouw en zolang de constructie niet definitief aanvaard is volgens de normen gebruikelijk in de bouwsector, wordt de door de constructeur aangestelde architect, opmaker van de plans, welke hieraangehecht zijn, meteen aanvaard door de rechtverkrijgenden zoals kopers en niet meer stilzwijgend maar uitdrukkelijk door deze laatsten aangesteld als de hunne en dit tot de volledige aanvaarding, hoger vermeld.