

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"SOUTCOTE"

Ondernemingsnummer : 0828.223.117

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
algemene vergadering d.d. ... / ... / 2011

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke basisakte verleden voor notarissen Dousselaere en de Gheldere op 14.12.1976, met bijgaand reglement van mede-eigendom;
- de beslissingen van de algemene vergadering, gehouden op 14.05.1993 voor notaris Vanden Bussche;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZESENZEVENTIG, de VEERTIENDE DECEMBER.

Vóór Meester JACQUES DOUSSELAERE, Notaris te Zedelgem vervangende zijn belet zijnde ambtgenoot Meester JAN-BAPTIST de GHELDERE, Doctor in de Rechten, Notaris verblijvende te Heist-aan-zee (thans Knokke-Heist).

Zijn verschenen.

A. De Heer FRANCIS-CHARLES-AUGUSTE VAN HECKE, Doctor in de Wetenschappen, geboren te Leuven, op vijftien september negentienhonderd twintig, wonende te Sint Pieters-Woluwe, Tervurenlaan, nummer 183.

Handelende in eigen naam en als bijzonder gevolmachtigde over:

1/ De Heer GEORGES-ANDRE-OSCAR-FIRMIN-ANATOLE Ridder VAN HECKE, Advocaat bij het Hof van Cassatie, Professor bij de Katholieke Universiteit van Leuven, geboren te Cambridge (Engeland) op tien mei negentienhonderd vijftien, wonende te Grimbergen, Bergstraat, nummer 16.

2/ Mevrouw ANNA-MARIE-ANTONIA VAN HECKE, zonder beroep, geboren te Kessel-Lo, de vijftiende juni negentienhonderd zesentwintig, weduwe van Baron André WOLTERS, wonende te Wezembeek Oppem, Drève de la Ferme, n° 57A.

Blijkens volmacht hem daartoe verleend bij akte verleden vóór Notaris Pierre Willocx te Brussel, op twee april negentienhonderd zesenzeventig, waarvan een expeditie gehecht is gebleven aan de verkoopakte verleden vóór Meester de Gheldere, voornoemd op zestien juni negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, op één juli eerstvolgende, boek 2532 nummer 10.

3/ Mevrouw MARIE-SYLVINE VAN HECKE, zonder beroep, geboren te Kessel-Lo de achttiende februari negentienhonderd vijfentwintig, echtgenote van de Heer JOHAN-CHRISTOFFSL REINDERS FOLMER, met dewelke zij gehuwd is onder het beheer van de gemeenschap van vruchten en inkomsten, blijkens hun huwelijkscontract verleden vóór Notaris Zeeger Deenik te Amsterdam (Nederland) de zeventiende maart negentienhonderd zesenvijftig, wonende te Wassemaar (Nederland) Acacialaan, nummer 2.

Blijkens algemene volmacht hem daartoe verleend bij akte verleden voor Notaris Pierre Willocx voornoemd, op twaalf februari negentienhonderd zesenzeventig, waarvan een expeditie gehecht is gebleven aan voormelde verkoopakte van zestien juni negentienhonderd zesenzeventig.

4/ Mevrouw BRIGITTE (Godelieve-Marie-Brigitte) VAN HECKE, zonder beroep, geboren te Kessel-Lo de achttiende juli negentienhonderd negentwintig, echtgescheiden van de Heer Serge Pegoff, wonende te Sint Pieters-Woluwe, Tervurenlaan nr. 183.

Blijkens algemene volmacht hem daartoe verleend bij akte verleden vóór Notaris Pierre Willocx voornoemd, op twee april negentienhonderd zesenzeventig, waarvan een expeditie gehecht is gebleven aan voormelde verkoopakte van zestien juni negentienhonderd zesenzeventig,

5/ Mevrouw CHRISTIANE (MARIE-CHRISTIANE-JOSEE-ANNA) VAN HECKE, zonder beroep, geboren te Kessel-Lo de vijfentwintigste december negentienhonderd tweeëntwintig, echtgenote van de Heer JACQUES CATZEFLIS, met dewelke zij samen woont te Sion (Zwitserland) Petit Chasseur, en met dewelke zij gehuwd is onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, blijkens hun huwelijkscontract verleden vóór Notaris Scheyven te Brussel op tweeëntwintig september negentienhonderd tweeënvijftig,

Blijkens algemene volmacht verleden vóór Notaris de Gheldere, voornoemd, de vijfentwintigste november negentienhonderd zestig, gehecht aan een akte verdeling verleden vóór Notaris André Peeters te Leuven op veertien mei negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven als voren, op zes juni eerstvolgende, boek 233 nr. 7.

- Eigenaars van tweehonderd vijftig/duizendsten in nabeschreven perceel bouwgrond.

ENERZIJDS

B. De naamloze Vennootschap "IMMOPRO" waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Antwerpen, Schupstraat, nummer 15, en de administratieve zetel te Blankenberge, Franchommelaan, nr. 24.

Gesticht bij akte verleden vóór Meester Hugo Larose, Notaris te Antwerpen, op dertig juni negentienhonderd eenenzeventig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op zeventien juli negentienhonderd eenenzeventig, onder nummer 2324-5.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer MICHEL-LEON-FERNAND DESMIDT, beheerder, wonende te Knokke-Heist, Maeger Schorre, nummer 99.

Handelende in zijn hoedanigheid van afgevaardigde beheerder van voormelde vennootschap en ingevolge artikel vijftien van de statuten. Daartoe benoemd bij algemene vergadering van dertig juni negentienhonderd eenenzeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juli negentienhonderd eenenzeventig onder nummer 2324-7.

- Eigenares van zevenhonderd vijftig/duizendsten onverdeeld in navermeld perceel bouwgrond.

ANDERZIJDS

Dewelke verschijners, handelend zoals gezegd, ons hebben uiteengezet, voorafgaandelijk aan deze basisakte, voorwerp dezer akte, hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De verschijners sub A en sub B zijn de onverdeelde eigenaars van: Een PERCEEL BOUWGROND gelegen te KMOKKE-HEIST, Afdeling "Knokke-Het Zoute", hoek Zeedijk-Het Zoute, nr. 319 en bekend ten kadaster Tweede Afdeling Sectie E nummers 999 en 1000 voor een grootte van: tien aren, drieëndertig centiaren; palende nu of voorheen: Noord, de Zeedijk-Het Zoute, Oost, de Oosthinderstraat, Zuid, de eigendom van Frangois Batteauw-Schaubroeck te Oudenaarde en Weduwe Gabriel Schaubroeck te Nazareth en deze van Gerard Claus-Batteauw te Wetteren en Weduwe Maurice Batteauw te Oudenaarde en West, deze van Alexandre Wilms-Pigneur te Antwerpen.

DERTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed behoorde de verschijners sub A in volle eigendom om het verkregen te hebben ter nalatenschap van hun moeder Mevrouw Marcelle-Louise-Marie-Eugenie Houa, zonder beroep, weduwe van de Heer Albert Van Hecke, laatst wonende te Sint Pieters-Woluwe en er ab intestat overleden op negenentwintig maart negentienhonderd zesenzeventig en waarvan zij de enige erfgenamen waren.

Zelfde goed werd oorspronkelijk aangekocht door de echtgenoten Van Hecke-Houa blijkens verslagschrift van toewijzing opgesteld ten verzoeken van Mevrouw Marie-Henriette- Louise Rowys, zonder beroep, weduwe in eerste huwelijk van de Heer Firmin Debourgoigne en in tweede huwelijk van de Heer Emile Queromesse te Brussel en andere, blijkens akte verleden vóór Notaris Georges Jacobs te Brussel de eenendertigste mei negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge de vijfde juli negentienhonderd vijfendertig, boek 6206 nummer 9.

De Heer Albert Van Hecke is overleden te Sint Pieters-Woluwe op elf april negentienhonderd negenenvijftig, nalatende voor zijn enige voorbehouden erfgenamen zijn zes kinderen, verschijners sub A, onder voorbehoud van een/vierde in volle eigendom en een/vierde in vruchtgebruik toekomende aan de langstlevende echtgenote Mevrouw Marcelle Houa, dit ingevolge schenking tussen echtgenoten verleden vóór Notaris Georges Jacobs te Brussel, op elf juni negentienhonderd vijfendertig, geregistreerd.

Bij akte verdeling tussen Mevrouw Marcelle Houa en haar zes kinderen, verschijners sub A in deze, verleden vóór Notaris Andre Peeters te Leuven op veertien mei negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven als voren, op zes juni eerstvolgende, boek 233 nummer 7, werd voorschreven onroerend goed voor de geheelheid aanbedeeld aan Mevrouw Marcello Houa, voornoemd.

Bij akte verleden vóór Notaris de Gheldere, voornoemd, in datum van zestien juni negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven als voren, op één juli negentienhonderd zesenzeventig, boek 2532 nummer 10, verkochten de verschijners sub A de zevenhonderd vijftig/duizendsten onverdeeld in voorschreven goed aan de naamloze vennootschap "Immopro", verschijnster sub B.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Voormelde akte van eenendertig mei negentienhonderd vijfendertig bevat volgende alhier letterlijk overgeschreven bijzondere voorwaarden:

« Le dit acte reçu par le notaire Jacobs, soussigné, le vingt-huit novembre mil neuf cent vingt-trois, stipule notamment ce qui suit:

Conditions:

La présente vente est faite aux charges et conditions stipulées au cahier des charges de la Compagnie Immobilière Le Zoute, société anonyme précitée, déposée au rang des minutes de Maître Georges Vandevelde, notaire si Gand, le sept octobre mil neuf cent vingt et un, et enregistré à "Gand A.C. cinq rôles, sans renvoi, le sept octobre mil neuf cent vingt et un, volume 20, folio 35, case 16, reçu: deux francs quarante centimes, le receveur a.i.(signé) TROCH. Le dit cahier des charges annexé à un acte transcrit à Bruges, le trente novembre mil neuf cent vingt et un, volume 4115 n° 7 et dont Monsieur Samuel déclare avoir pris connaissance. La présente vente est faite aux conditions spéciales suivantes: Les Cottages ne pourront couvrir plus de la moitié du terrain, ils devront être distants d'au moins quatre mètres de l'alignement des sentiers et de cinq mètres de l'alignement des voies carrossables et des terrains contigus. Aucune saillie n'est admise sur les zones ainsi grevées d'une servitude de non oedificandi. Les cottages seront entourés de jardinets cloturés, tant à front de la voie publique que sur leurs limites latérales, soit par un grillage en fer ouvragé sur soubassement en pierre de taille d'au moins deux décimètres de hauteur, soit par toute autre clôture convenable agréée par la compagnie "Le Zoute". »

BOUWTOELATING.

De verschijners hebben bij onderhandse overeenkomst van zestien juni negentienhonderd zesenzeventig, geregistreerd te Knokke-Heist, op eenentwintig juni eerstvolgende, boek 10, blad 70 vak 25:

1) Elkaar wederzijds toelating verleend om op voorschreven perceel grond een gebouw met menigvuldige appartementen en autostandplaatsen op te richten op de wijze en volgens de plannen hen wel bekend zijnde;

2) Verzaakt aan het recht van natrek welke zij op het op te richten gebouw kunnen uitoefenen als volgt:

a) De familie Van Hecke, verschijners sub A, voor wat betreft:

- de autostandplaatsen nummers "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "12" en "13".

- de kelders nummers "1", "2", "5", "6", "7" en "8"

- de appartementen "1A", "1B", "3A", "3B", "4A" en "4B".

Zich uitdrukkelijk het recht van natrek voorbehoudende voor wat betreft:

- de autostandplaatsen "10", "11", "14", "15" en "16",

- de appartementen "2A" en "2B" plus kelders "3" en "4".

b) De naamloze vennootschap IMMOPRO voor wat betreft:

- de autostandplaatsen nummers "10", "11", "14", "15" en "16";

- de appartementen "2A" en "2B", plus kelders "3" en "4".

Zich uitdrukkelijk het recht van natrek voorbehoudende voor wat betreft:

- de autostandplaatsen nummers "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "12" en "13"

- de kelders "1", "2", "5", "6", "7" en "8".

- de appartementen "1A", "1B", "3A", "3B", "4A" en "4B"

Voormelde onderhandse overeenkomst van zestien juni negentienhonderd zesenzeventig, wordt alhier aangehecht en bekrachtigd door de verschijners.

OPRICHTING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW.

Ingevolge voormelde bouwtoelating en verzaking aan het recht van natrekking verklaren de verschijners, vertegenwoordigd zoals gezegd, dat zij op voorschreven perceel bouwgrond, zij :

BADSTAD KNOKKE-HEIST - Afdeling "Knokke-Het Zoute".

Een PERCEEL BOUWGROND, de hoek vormende van de Zeedijk-Het Zoute, aldaar getekend nummer 819 en Oosthinderstraat, bekend ten kadaster Tweede Afdeling Sectie E nummers 999 en 1000 voor een grootte van: tien aren, tweeëndertig centiare.

Een APPARTEMENTSGEBOUW oprichten, hierna omstandig beschreven en die de naam zal dragen van "RESIDENTIE SOUTCOTE".

VERKLARING NOPENS DE GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN.

De verschijners, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren:

1) *Dat het hun wil is dat ieder appartement met aanhorigheden en autostandplaatsen, zo en gelijk zij zich bevinden en zoals zij hierboven zijn beschreven een afzonderlijke eigendom vormen, waarover zij mogen beschikken, zelfs afzonderlijk, kosteloos of mits tegeldemaking, en welke zij kunnen bezwaren met wezenlijke rechten.*

2) Dat zij een reglement van mede-eigendom en innerlijke orde lieten opstellen, hetwelk tot doel heeft de gebuursverhoudingen en mede-eigendom te regelen; dit reglement bepaalt verders de wijze waarop de gemeenzame delen zullen beheerd worden alsook de modaliteiten van tussenkomst van ieder mede-eigenaar in de gemene kosten.

Dientengevolge is het gebouw samengesteld uit privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom van ieder eigenaar zullen zijn en uit gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld aan al de mede-eigenaars zal behoren, elk voor een aandeel of kwotiteit.

Het aandeel van ieder mede-eigenaar van een appartement of autostandplaats in de onderscheidene gemene delen van het gebouw - grond inbegrepen - is uitgedrukt in kwotiteiten genaamd "duizendsten".

Aan ieder appartement of autostandplaats zal een aantal duizendsten in de gemeenzame delen toegekend worden.

Het aandeel aldus verkregen door ieder mede-eigenaar zal de tussenkomst bepalen in de gemeenzame algemene kosten dit onder voorbehoud van hetgeen vermeld in het alhier aangehecht reglement van mede-eigendom, deze duizendsten zullen bepaald worden zo door hun nuttige oppervlakte van de privatieve delen dan door vergelijking van hun bestemmingswaarde.

Dit reglement zal verplichtend zijn voor al deze welke eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende worden ten welke titel het ook zij, van een privaatief deel van het appartementsgebouw "RESIDENTIE SOUTCOTE".

Dit reglement zal bindend zijn, voor de partijen het dient authentiek en aanvaard te worden gehouden, in zijn huidige bewoordingen, door al deze die, om het even welke titel of hoedanigheid eigenaars worden van een appartement of autostandplaats.

Voormeld reglement blijft aangehecht aan deze tegenwoordige akte met dewelke het zal overgeschreven worden ten kantore van grondpanden.

Ingeval van verkoop of vervreemding, zullen even bepaalde verplichtingen opgelegd worden aan de nieuwe eigenaars.

In algemene zin: het enkel feit van eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende van een appartement of autostandplaats in voorschreven gebouw te worden, brengt ten volle de aanvaarding van al de rechten en plichten spruitende zo uit de huidige akte dan uit zijn bijvoegsels.

Het reglement van mede-eigendom bevat:

a) het werkelijk statuut welke aan allen zal tegenstelbaar zijn door zijn overschrijving ten kantore van grondpanden:

b) het reglement van inwendige orde, welke een werkelijk statuut uitmaakt, en zal verplichtend zijn, of opgelegd worden aan om het even wie, die in de toekomst, ten welke titel het ook weze eigenaar zal worden van een deel van de hierboven beschreven eigendom.

STATUTEN

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde, vormen de statuten van de mede-eigendom. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

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 moet bevatten :

- 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.

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

II. BASISAKTE

[bepaling overgenomen uit het oorspronkelijke reglement van mede-eigendom]

HOOFDSTUK I. — INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

Artikel 1. Samenstelling.

- a) het gebouw is verdeeld in loten.*
- b) Elk lot bestaat uit:*
 - privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;*
 - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van mede-eigendom.*
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.*
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 577-2 §9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.*

BOUWVERGUNNING.

De verschijners, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren dat de bouwplannen van het op te richten gebouw werden opgemaakt door de Architecten P. Cosyn, Beau Cheniat, 15 te Loverval en D. Wastchenko, rue Zeecrabbe, n° 61 te 1180 Brussel, - Architecten ingeschreven op de tabellen van de orden van Henegouwen en Brabant.

Zij verklaren tevens dat deze bouwplannen goedgekeurd werden bij Koninklijk Besluit van vierentwintig april negentienhonderd vierenzeventig. Het nabeschreven plan 1 stemt overeen met dit goedgekeurd bij Koninklijk Besluit met daarbij een aangevraagde wijziging van de plaats van de ingang naar de garages.

PLANNEN.

Terstond hebben de verschijners, vertegenwoordigd zoals gezegd, neergelegd in handen van ondergetekende Notaris, om gehecht te worden aan deze tegenwoordige akte, na getekend te zijn "ne varietur" door de partijen en de verschijners, vijf bouwplannen welke zij verklaren gelijkvormig te zijn aan deze goedgekeurd bij voormeld Koninklijk Besluit.

Deze plannen zullen nochtans slechts kunnen ingeroepen worden alleen ten titel van inlichting, zulks zolang het in oprichting zijnde gebouw niet volledig zal afgewerkt zijn.

Zelfde plannen mogen gewijzigd worden op voorwaarde dat deze wijzigingen generlei schadelijk wezen, noch aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars.

Deze wijzigingen zullen ten andere geen vermindering mogen teweeg brengen aan de inhoud of oppervlakte van de reeds verkochte privatieve delen, en ook niet mogen schaden aan de stijl, het harmonisch geheel of de voornaamheid van de gemene delen van het gebouw, ten slotte zullen deze wijzigingen slechts mogen slaan op zaken van technische aard.

SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW.

A/ PLAN NUMMER 1.

- Op zelfde plan is afgebeeld het GELIJKVLOERS.

GEMENE DELEN:

inkom met hall, ingang autostandplaatsen, gemeenschappelijke bergplaats, gangen, manoeuvreerruimte voor auto's, gemeenschappelijke bergplaats voor water en gastellers, bergruimte voor tellers der elektriciteit, trapzaal met trappen, liftkoker met lift, ruimte voor de vuilnisbakken, bergplaats voor verwarmingsinstallatie en een huisbewaarderswoning bevattende: hall, woonkamer, keuken, W.C., badkamer, bergplaats, twee slaapkamers.

PRIVATIEVE DELEN:

- Zestien autostandplaatsen genummerd "1" tot en met "16" (in Arabische cijfers)
- Acht privatieve bergkelders welke zullen gehecht worden aan de appartementen en getekend 1 tot en met "8" (in Arabische cijfers).

B/ PLAN NUMMER 2.

- Op zelfde plan is afgebeeld: het plan van de EERSTE VERDIEPING.

Men bemerkt dat zelfde eerste verdieping zal bevatten:

GEMENE DELEN:

trapzaal met trappen, liftkoker met lift en aera's.

PRIVATIEVE DELEN:

twee appartementen getekend "1A" en "1B".

Het appartement "1B" is gelegen aan de oostzijde van het gebouw (hoek Zeedijk Het Zoute en Oosthinderstraat) en zal bevatten:

- inkomhall met vestiaire, woonkamer met terras (kant Zeedijk) keuken, vier slaapkamers ieder met een terras en waarvan twee met badkamer, nachthall, W.C. en een derde badkamer.

Het appartement "1A" is gelegen aan de westzijde van het gebouw en heeft een zelfde samenstelling als het appartement "1B".

De appartementen "1A" en "1B" hebben het uitsluitend genot van een deel tuin palende aan het appartement, mits deze tuin te onderhouden. Indien het onderhoud niet gedaan wordt door de eigenaars of bezitters van het appartement dan dient dit gedaan te worden door de mede-eigenaars op kosten van de ingebreke gebleven eigenaar of bezitter. Deze grens zal worden afgepaald volgens het inplantingsplan hier aangehecht .

C/ PLAN NUMMER 3.

Op zelfde plan is afgebeeld: het plan van de TWEEDE VERDIEPING (voorbehouden aan de familie Van Hecke).

Men bemerkt dat zelfde tweede verdieping zal bevatten:

GEMENE DELEN:

trapzaal met trappen, liftkoker met lift en terras.

PRIVATIEVE DELEN:

twee appartementen getekend "2A" en "2B".

Het appartement "2B" is gelegen aan de oostzijde van het gebouw (hoek Zeedijk-Het Zoute en Oosthinderstraat) en zal bevatten: -inkomhall, woonkamer met terras (kant Zeedijk) keuken, vier slaapkamers ieder met terras en waarvan twee met badkamer, nacht hall, W.C. en stortbadcel.

Het appartement "2A" is gelegen aan de westzijde van het gebouw en heeft eenzelfde samenstelling als het appartement "2B".

D/ PLAN NUMMER 4.

Op zelfde plan is afgebeeld: het plan van de DERDE VERDIEPING.

Men bemerkt dat zelfde derde verdieping zal bevatten:

GEMENE DELEN:

trapzaal met trappen, liftkoker met lift en aera's.

PRIVATIEVE DELEN:

twee appartementen getekend "3A" "3B".

Het appartement "3B" is gelegen aan de Oostzijde van het gebouw (hoek Zeedijk-Het Zoute en Oosthinderstraat) en zal bevatten: inkomhall, woonkamer met terras (kant Zeedijk), keuken, vier slaapkamers ieder met terras en waarvan drie met badkamer, nachthall, W.C., en stortbadcel.

Het appartement "3A" is gelegen aan de westzijde van het gebouw en heeft eenzelfde samenstelling als het appartement "3B".

E/ PLAN NUMMER 5

Op zelfde plan is afgebeeld: het plan van de vierde verdieping:

Men bemerkt dat zelfde vierde verdieping zal bevatten:

GEMENE DELEN:

trapzaal met trappen, liftkoker met lift en aera's.

PRIVATIEVE DELEN:

twee appartementen getekend "4A" en "4B".

Het appartement "4B" is gelegen aan de oostzijde van het gebouw (hoek Zeedijk-Het Zoute en Oosthinderstraat) en zal bevatten: inkomhall, woonkamer met terras (kant zeedijk), keuken, vier slaapkamers waarvan twee met terras en twee met badkamer, nachthall, W.C. en een derde badkamer.

Het appartement "4A" is gelegen aan de westzijde van het gebouw en heeft eenzelfde samenstelling als het appartement "4B".

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON - CENTRALE VERWARMING.

De gemene delen van de Residentie "Soutcote" zullen bevatten: bijzondere leidingen voor de draden van de radio, televisie en telefoon.

De eigenaars-bezitters van het vereiste apparaat zullen verplichtend gebruik dienen te maken van deze leidingen.

De centrale verwarming wordt berekend bij middel van calorietellers.

Na de voorlopige oplevering van de privatieven mogen de verwarmingstoestellen niet gewijzigd worden zonder toelating van de algemene vergadering.

GEMEENZAAMHEID.

De muren en gewelven die de privatieve gedeelten afscheiden, zijn gemeen.

SAMENVATTENDE LIJST VAN DE AANDUIDING VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN
HET GEBOUW MET AANDUIDING VAN DE HUIDIGE EIGENAARS.

GELIJKVLOERS.

- Acht bergkelders gehecht aan de appartementen en genummerd "1" tot en met "8".

De kelders "3" en "4" - eigendom van de familie Van Hecke en de kelders "1"- "2"- "5"- "6"- "7" en "8" eigendom van de naamloze vennootschap Immopro.

- Autostandplaats "1" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "2" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "3" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "4" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "5" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "6" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "7" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "8" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "9" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "10" (eigendom van de familie Van Hecke)
- autostandplaats "11" (eigendom van de familie Van Hecke)
- autostandplaats "12" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "13" (eigendom van Immopro)
- autostandplaats "14" (eigendom van de familie Van Hecke)
- autostandplaats "15" (eigendom van de familie Van Hecke)
- autostandplaats "16" (eigendom van de familie Van Hecke)

EERSTE VERDIEPING:

- Appartement "1A" (eigendom van Immopro);
- Appartement "1B" (eigendom van Immopro);

TWEEDE VERDIEPING:

- Appartement "2A" (eigendom van de familie Van Hecke);
- Appartement "2B" (eigendom van de familie Van Hecke);

DERDE VERDIEPING:

- Appartement "4A" (eigendom van Immopro);
- Appartement "3B" (eigendom van Immopro);

VIERDE VERDIEPING:

- Appartement "4A" (eigendom van Immopro);
- Appartement "4B" (eigendom van Immopro);

LIJST AANWIJZENDE DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW EN HET AANDEEL
IN DE GEMENE DELEN TOEGEKEND AAN IEDER PRIVATIEF GEHEEL.

Worden toegekend ten titel van onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, waaronder de grond:

- aan de autostandplaatsen "1" tot en met "16", elk tien/duizendsten of samen honderd zestig/duizendsten.	160/1000
- aan de appartementen "1A", "1B", "2A", "2B", "4A" en "4B", elk honderd/duizendsten of samen zeshonderd/duizendsten.	600/1000
- aan de appartementen "3A" en "3B", elk honderd twintig/duizendsten of samen tweehonderd veertig/duizendsten.	240/1000

SAMEN: duizend/duizendsten.	1000/1000

In het algemeen: al hetgeen niet uitdrukkelijk voorzien is voor de privatieve delen, te weten: het lokaal bestemd om de machine van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de goten, de wateraflopen, of vergaarbakken, de vuilniskokers en de daken, zijn begrepen in de gemene delen.

[bepalingen overplaatst uit het oorspronkelijke reglement van mede-eigendom]

Artikel 2. Privatieve delen.

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk:

a) - de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevloering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdefmg met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen; - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...

b) - de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naampaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 3. Gemene delen.

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der

gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft eigendom blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

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.

ERFDIENSTBAARHEDEN

A/- BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN.

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwcontract op aanvraag van de kopers zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve gedeelten, met absolute uitsluiting van de ruwbouw en dragende gedeelten. De koper is niet bevoegd opdrachten tot wijziging aan het werk te geven. De bouwheren behouden zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige beschrijving te geven.

De plannen van het gebouw, die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de koopcontracten. Zij werden ter goede trouw opgemaakt door de architect.

Alle op de tekening of technische beschrijving opgenomen maten zijn plusminus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich beroepen op de afwijkingen om vergoedingen of supplementen te eisen,

De bouwheren mogen steeds bepaalde materialen vervangen door gelijkaardige, op voorwaarde echter dat de prijs van de in vervanging gebruikte materialen, niet lager is dan deze van de oorspronkelijke voorziene.

B/- CONVENTIONELE DIENSTBAARHEDEN of door de bestemming van de huisvader.

Het bouwen van de Residentie "SOUTCOTE" kan een toestand teweeg brengen, die van aard is, een erfdienstbaarheid te vestigen indien de grond aan verscheidene eigenaars had toebehoord.

Tegenwoordige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom teweeggebracht, zo zijn deze dienstbaarheden werkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop van een derde van een privaatief deel van de Residentie "SOUTCOTE". Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van huisvader, bepaald bij artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is aldus het geval met:

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal in het andere.
- de gemeenzaamheid van regenwater-aflopen, riolen, huishoudelijk afval, kokers, enzovoorts.
- en in het algemeen, van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidenlijke privatieve delen of tussen deze delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

VERZEKERINGEN

De verschijnster ter andere zijde, de naamloze vennootschap "Immopro" zal de eerste verzekeringen afsluiten voor een verantwoord bedrag, voor de duur van tien jaar, teneinde op elk ogenblik en volledig de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te dekken

en in het algemeen, alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden volgens het voormeld reglement van mede-eigendom.

KOSTEN VAN DE BASISAKTE.

De kosten van de basisakte maken de eerste gemeenschappelijke last uit; deze last zal verdeeld worden onder alle mede-eigenaars van de gemene delen, op de forfaitaire basis van VIJFDUIZEND FRANK per appartement en DUIZEND FRANK per autostandplaats,

De betaling van deze tussenkomst in de kosten van de huidige akte, geeft recht op een kopij ervan; de expeditie van deze basisakte zal afgeleverd worden aan de zaakvoerder van het complex om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

Deze verscheidene stukken en bepalingen vormen samen de basisakte van de eigendom te Knokke-Heist, Afdeling "Het Zoute", hoek Zeedijk-Het Zoute, nr. 819 en Oosthinderstraat, bekend ten kadaster Tweede Afdeling Sectie E nummers 999 en 1000 en die de benaming zal dragen van Residentie "OUTCOTE"; beschrijving en plannen vervolledigen zich en vormen een geheel; zij dienen gelezen en ontleed te worden, de ene in functie van de andere.

TAAL.

De verschijners, zo zij handelen, verklaren, dat indien een vertaling in de franse taal, van de huidige basisakte en van het reglement van mede-eigendom afgeleverd wordt, enkel de hypothecair overgeschreven tekst in de Nederlandse taal, tegenover en door derden zal kunnen ingeroepen worden, de vertaalde tekst zal enkel verstrekt worden ten titel van inlichting.

EERSTE VERKOOPAKTEN.

De akten verkoop - eerste mutatie - zullen opgesteld worden en verleden worden door de Notaris de Gheldere, voornoemd, eventueel ter tussenkomst van de notaris van de kopers.

ONTSLAGING.

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving dezer.

WOONSTKEUZE.

Tot uitvoer dezer, kiezen partijen woonplaats in de studie van Notaris de Gheldere, voornoemd.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Knokke-Heist,
Datum als ten hoofde dezer vermeld.

En na gedane voorlezing, hebben de partijen, zo zij handelen, en wij Notaris, getekend.

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

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

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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.

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.

HOOFDSTUK II – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

AFDELING A: Privatieve delen

=====

[artikelen 2 en 3 van het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het deel "basisakte"].

Artikel 4. Principe.

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidige reglementen van mede-eigendom en door de wetten.

Artikel 5. Verkaveling.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. ~~Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.~~

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.

Artikel 6. Private delen.

~~a) zonder het akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaarsverboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wege of de gemene delen in het woningcomplex zoals: raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.~~

~~b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus algemene vergadering.~~

a) Zonder het akkoord van de Algemene Vergadering met drie/vierden van de stemmen, is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wege of de gemene delen in het woningcomplex zoals: raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.

b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

[ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 14.05.1993]

Artikel 7. Werken aan de privatieve delen.

a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen het voorwerp moeten uitmaken van een voorafgaandelijke goedkeuring door de algemene vergadering, die hierover zal stemmen met een drie/vierden meerderheid ~~onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het~~

~~bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.~~

b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de ~~beheerder~~-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privaatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering.

Zo het geen spoedgeval betreft, zal de ~~beheerdersyndicus~~ zich eerst moeten richten tot de ~~beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering~~. Mits bijzondere motivering, kan de algemene vergadering dan beslissen tot uitvoering van werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars

Artikel 8. Verhuring.

a. De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.

b. De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.

c. De huurkontrakten moeten de huurders verplichten *zich* te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.

d. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.

~~e. De eigenaars zijn verplicht een copie van de huurovereenkomst van hun loten aan de beheerder syndicus te overhandigen.~~ Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

f. In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de ~~beheerder syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurder.~~

g. De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

h. In geval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

Artikel 9. Wijze van bewoning.

a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.

b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de algemene vergadering ~~beheerder-syndicus en ontworpen door de bouwmeester.~~

c) Dieren zijn slechts toegelaten in het woningcomplex voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.

d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de ~~beheerder~~-syndicus.

e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex. Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn.

Artikel 10. Vrije toegang.

De eigenaars moeten de ~~beheerder~~-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars. In de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegeld bij middel van een plakband de handtekeningen dragend én van de mede-eigenaars én van de ~~beheerder~~-syndicus, aan de ~~beheerder~~-syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING B : Gemene delen

=====

Artikel 11. Gebruik.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens enz. mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

Artikel 12. Veranderingswerken en niet ontbeerlijke werken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

Artikel 13. Noodzakelijke herstellingswerken.

a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privaatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de ~~beheerder~~-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de ~~beheerder~~-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn ~~door de beheerraad, hetzij~~ door de Algemene Vergadering met ~~gewone~~ een drie / vierden meerderheid van de stemmen; ~~zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die als dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.~~

b) - De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.

- Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Artikel 14.

A) Panelen en plakaten.

De ~~syndicus~~ algemene vergadering bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlofones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

B) Gebruik van autoberg- of standplaatsen.

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement:

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor auto's mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen; zijn dienaangaande uitgesloten : de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.

2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen.

Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.

3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.

4. De co-propriëteit van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

5. De co-propriëteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere: vochtigheid, water, zon, enz. hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.

6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

7. Het is ten strengste verboden :

a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.

b) Er met, fietsen, trottinettes, motos, enz. te rijden.

c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum- en benzinelampen, of ander lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.

d) Er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

e) Er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enz.) uit te voeren of te laten uitvoeren.

f) Materialen in het lokaal van de autobergplaatsen te bergen.

g) Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen;

h) de autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

HOOFDSTUK III. - LASTEN EN INKOMSTEN

Artikel 15. Opsomming der lasten.

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de

burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de ~~beheerder~~-syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

Artikel 16. Verdeling.

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

BIJZONDERE VERDELING VAN DE TUSSENKOMST IN DE KOSTEN AANGAANDE DE LIFT.

Het onderhoud, het herstel, de kosten van gebruik en de eventuele vernieuwing van de lift, alsmede de kosten van elektriciteit voor de motor, geschakeld op een daartoe bestemde meter, worden verdeeld en zijn ten laste van de acht appartementen, elk voor één/achtste deel.

[ingevolge bepaling uit de oorspronkelijke basisakte]

Artikel 17. Betaling.

a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de ~~beheerder~~-syndicus van de mede-eigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Al de rekeningen van de ~~beheerder~~-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de ~~beheerder~~-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het ~~woningcomplex~~ geopend op naam van de vereniging van mede-eigenaars, met desgevallend een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal.

b) De afrekening der gemene lasten wordt ~~per trimester~~ jaarlijks opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18. Overdracht der loten.

~~De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerdersyndicus. Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 19. Verhuring.

De ~~beheerder~~-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De mede-eigenaars kunnen van de ~~beheerder~~-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

Artikel 20. Gemene inkomsten.

De ~~beheerder~~-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Artikel 22. Verzekeringen.

a) Principe.

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de ~~beheerder~~-syndicus genomen worden in naam van alle de vereniging van mede-eigenaars.

b) Gedekte risico's.

Deze verzekeringen dekken :

I. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.

1. Het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. electriciteitsgevaar

II. Waterschade.

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren

III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften

IV. Wet

1. Eventuele conciërge.

c) Bijkomende premie.

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak en diefstal. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d) Teistering.

~~In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.~~

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.

e) Polis.

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

AFDELING A : Algemene vergadering

=====

Artikel 22. Machten.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen dezen die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien, behoudens verhaal voor de rechter conform navolgende bepalingen.

Artikel 23. Gewone vergadering.

De gewone vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden in de maand maart of elke andere maand bij beslissing van de algemene vergadering laatste vijftien dagen van de maand september.

Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds, de aanstelling van een commissaris van de rekeningen en alle punten op de dagorde geplaatst.

Artikel 24. Buitengewone vergadering.

Buitengewone algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. De algemene vergadering moet bijeen geroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer een zeker aantal mede-eigenaars, bepaald in de basisakte eigen aan elk woningcomplex, er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

De syndicus roept ook een algemene vergadering samen op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 25. Bijeenroeping.

~~De bijeenroepingen worden door de beheerder syndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.~~

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt de uitnodiging geldig verstuurd aan de lasthebber die aangeduid werd overeenkomstig artikel vijf van huidig reglement. Deze lasthebber 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan stemming zullen onderworpen worden, evenals de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt en de wijze waarop de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, 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 administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 26. Samenstelling.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheidslijst. De ~~beheerder~~-syndicus, indien hij geen mede-eigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem.

De vergadering wordt voorgezeten door ~~de beheerder syndicus~~ door een bureau, minstens bestaande uit een voorzitter, die gekozen wordt onder de mede-eigenaars en een secretaris; behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, zal de syndicus optreden als secretaris. Benevens de voorzitter en de secretaris, kan de vergadering ook stemopnemers aanstellen.

Artikel 27. Stemmen.

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de mede-eigendom.

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

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

~~De onverdeelde mede-eigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeelde stemt.~~

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.

~~Elke mede-eigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.~~

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

Artikel 28. Quorum.

~~Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten in de mede-eigendom bezitten.~~

~~Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder het vereiste quorum.~~

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

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

Indien dit quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 29. Meerderheid.

~~De beslissingen worden genomen door de volstreckte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd, behoudens de gevallen voor dewelke hetzij een kleinere meerderheid of een grotere meerderheid of zelfs eenstemmigheid vereist zijn.~~

~~Voor de beslissingen die verband houden met het gebruik van de gemene delen is slechts de gewone meerderheid van stemmen vereist.~~

~~Voor beslissingen betreffende veranderingswerken aan ruwbouw, wijzigingen aan de stijl en esthetica van het woningcomplex, alsmede voor beslissingen die een wijziging van dit reglement beogen, is een~~

~~meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het gehele mede-eigendom vereist.~~

~~Voor beslissingen waarbij de verdeling van de kwotiteiten van de gemene delen, alsmede de verdeling van de lasten gewijzigd wordt, is de eenstemmigheid vereist. Bij eenstemmigheid wordt bedoeld dat er eenparigheid van stemmen is van alle mede-eigenaars, waarbij de in gebreke zijnde eigenaar wordt beschouwd als niet akkoord met het voorstel, behoudens het geval van een tweede vergadering die opgeroepen wordt ten gevolge van het in gebreke blijven van de mede-eigenaars. Voor dergelijke tweede vergadering, zullen de in gebreke zijnde eigenaars beschouwd worden als akkoord met het voorstel, op voorwaarde dat uitdrukkelijk vermeld werd in het tweede oproepbericht dat het in gebreke blijven van een eigenaar zal beschouwd worden als een instemming met het ter stemming voorgelegd voorstel.~~

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

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

De algemene vergadering beslist evenwel:

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

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de 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, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid BW;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid BW, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° Er wordt met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars** beslist over :

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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 30. Register.

~~De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgelegd door de beheerder syndicus in het register der vergaderingen. Elke mede-eigenaar mag het register van de mede-eigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder syndicus en in zijn aanwezigheid.~~

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen ook, 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. Ook hiervan maakte de syndicus notulen op.

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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen van de algemene vergadering op in het voormeld register, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici van deelverenigingen.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

AFDELING B: ~~Beheerder~~-syndicus

=====

Artikel 31. ~~Beheerder~~-syndicus.

Er wordt beroep gedaan door de mede-eigenaars op de diensten van een ~~beheerder~~-syndicus, al dan niet mede-eigenaar. De ~~beheerder~~-syndicus is de mandataris van de algemene vergadering : hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

Artikel 32. ~~Eerste beheerder-syndicus.~~

~~De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaar. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar. De beheerder syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.~~

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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.

Artikel 33. Taak van de ~~beheerder-syndicus.~~

a) de ~~beheerder-syndicus~~ moet namelijk en onder meer :

1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid;

2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten;

3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex;

4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn;

5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap;

~~6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle mede-eigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen;~~

7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de mede-eigendom betreffen;

8. in naam van de vereniging van mede-eigenaars alle verzekeringscontracten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening;

9. de betwisting met derden of tussen mede-eigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uitbrengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bezwarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn;

~~10. de mede-eigendom vertegenwoordigen in rechte. Ten einde dezer geeft ieder der mede-eigenaars door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder syndicus in functie;~~

11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuis dienst aanstellen of afdanken;

12. overeenkomsten afsluiten, betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enz...

13. *de beslissingen van de algemene vergadering ten uitvoer brengen en, zo nodig, ieder der belanghebbenden tot het naleven van zijn verplichtingen dwingen. Alvorens nochtans over te gaan tot gerechtelijke vervolgingen, zal de beheerder-syndicus de toestemming van de beheerraad raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, inwinnen. De beheerder syndicus is niet verplicht bewijs te leveren van deze toestemming ten opzichte van de rechtbank of van derden.*

[nr. 13 toegevoegd ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 14.05.1993]

Benevens voormelde bevoegdheden, heeft de syndicus hoe dan ook 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;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register bedoeld in artikel 30;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist 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 toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

b) De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

c) 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.

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 34. Wedden en vergoedingen van de beheerder-syndicus.

~~- Het honorarium van de beheerder-syndicus wordt na het eerste triënaat vastgesteld door de algemene vergadering, overeenkomstig de schalen van de Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België;~~

~~- Het honorarium behelst niet de kosten van telefoon, zegels, vertalingen, briefwisseling, enz.~~

Artikel 35. Betwistingen.

~~Ingeval van een geschil tussen de beheerder syndicus en een mede-eigenaar betreffende een te betalen som, moet de mede-eigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de beheerder syndicus, vervolgens zat hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.~~

~~In geval van een geschil tussen de beheerder syndicus en een mede-eigenaar betreffende een te betalen som, moet de mede-eigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de rekening van het beheer, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de raad van beheer, en bij gebrek aan overeenkomst, ter verzoening aan de algemene vergadering.~~

~~In geval van meningsverschil tussen mede-eigenaars, of tussen één of meerdere mede-eigenaars en de beheerder syndicus, met betrekking tot de interpretatie van de basisakte, van het algemeen reglement van mede-eigendom of van een bijlage, zal het geschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering.~~

~~Indien een overeenkomst wordt bereikt, zal hiervan een proces verbaal opgesteld worden. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal beroep gedaan worden op een eenparig aangeduide scheidsrechter, of bij gebrek aan eenstemmigheid, aan een scheidsrechter die door de stafhouder van de orde van advocaten wordt aangeduid.~~

~~De scheidsrechter zal optreden als minnelijke bemiddelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de termijnen van het gerechtelijk recht, zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.~~

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

Voor het instellen van iedere andere vordering namens de vereniging van mede-eigenaars, is de voorafgaande beslissing van de algemene vergadering vereist.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt alle 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 redenen daartegen verzet.

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

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

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

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

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

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

§ 10. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

Artikel 36. Sancties.

a) Bij gebreke de door de ~~beheerder~~-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de ~~beheerder~~-syndicus om de gemene lasten te innen:

1. het leveren van water, gas, elektriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven mede-eigenaar stopzetten.

2. de in gebreke gebleven mede-eigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen.

3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar innen, zijnde een contractuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der mede-eigenaars; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de ~~beheerder~~-syndicus gestorte sommen.

4. van de andere mede-eigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar opvorderen.

b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. ~~De mede-eigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de mede-eigendom de door hen ontstane kosten van advocaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zou uitgesproken zijn.~~

AFDELING C: ~~Beheerraad~~ Controle organen van de mede-eigendom

=====

Artikel 37. ~~Beheerraad~~-Raad van mede-eigendom - ~~syndicus~~.

~~De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.~~

~~De algemene vergadering mag een beheerraad raad van mede-eigendom gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder syndicus alle dringende problemen op.~~

~~De beheerraad~~ raad van mede-eigendom is samengesteld uit een voorzitter en twee bijzitters, verkozen onder de mede-eigenaars. Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle

stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

De beraadslagingen van de beheerraad raad van mede-eigendom zijn geldig indien ten minste twee van haar leden aanwezig zijn. De beslissingen worden bij meerderheid van stemmen genomen. In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de zitting beslissend.

~~*De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.*~~

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

Artikel 37/bis : de commissaris van de rekeningen

Jaarlijks verkiest de algemene vergadering de commissaris van de rekeningen. Deze heeft tot verplichting het boekhoudkundig en financieel beheer van de syndicus te controleren en hierover (desgevallend mondeling) verslag over uit te brengen aan de algemene vergadering.

Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om alle boekhoudkundige en financiële bescheiden op te vragen en in te zien in het kantoor van de syndicus, tijdens de kantooruren.

HOOFDSTUK V. - 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.

HOOFDSTUK VI. – VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

Artikel 38. Reëel statuut.

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving,

~~— Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde der stemmen genomen.~~

~~— Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht.~~

~~Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.~~

Artikel 39. Bijkomende reglementen.

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

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 daarvan, 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.

Artikel 40. Kosten.

~~De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de mede-eigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de basisakte.~~

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

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

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

Artikel 41. Woonstkeuze.

Keuze van woonplaats is in volste recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie aan de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het woningcomplex.