

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"ASCOT"

Ondernemingsnummer : 0828.224.305

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

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris de Gheldere op 27.11.1992;
- 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 TWEEËNNEGENTIG.
Op ZEVENENTWINTIG NOVEMBER.

Voor Meester VINCENT de GHELDERE-JOOS, notaris met standplaats Knokke-Heist.

Is verschenen :

Mevrouw Gilberte Marie Alphonse WYTERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen op vier maart negentienhonderd zesendertig, echtgescheiden, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zoutelaan 130.

Die mij, notaris, voorafgaandelijk aan deze BASISAKTE, voorwerp van huidige bewerkingen, heeft vertoond.

UITEENZETTING

De komparante in deze is de enige eigenares van:

KNOKKE-HEIST, tweede afdeling KNOKKE

Een eigendom genaamd Residentie ASCOT, staande en gelegen Zoutelaan 130, kadastraal bekend volgens titel sectie F, nummers 298 en 299 voor een grootte van dertien are zeventig centiare (13 a 70 ca) en thans nummer 298/A voor zelfde oppervlakte.

Palend nu of voorheen :

Noord : de Zoutelaan; Oost en Zuid : het eigendom van André Wergifosse-Remy te Sint-Pieters-Woluwe en anderen; West: het eigendom van Harpaca, vennootschap te Oostrozebeke.

DETTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING.

Het goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Joseph Staesens-Germaine Bertouille en Jules Notelaers-Gabrielle Beaucourt, die het elk voor de onverdeelde helft aankochten jegens Mevrouw Edmée Gyselings, weduwe van de Heer Edmond Bloch, te Brussel, blijkens akte verleden voor notaris Jean Willocx te Sint-Gillis (Brussel) op achttien februari negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op hypotheek- kantoor te Brugge op één april volgend, boek 525 nummer 20.

Ten verzoeke van voornoemde echtgenoten Staesens-Bertouille en Notelaers - Beaucourt, werd het goed openbaar verkocht aan de Heer Pieter Wytters te Antwerpen, ingevolge proces-verbaal van toewijzing opgemaakt door notaris Valérien Verheecke te Knokke de dato zeventien augustus negentienhonderd vierenzestig, gevolgd door een akte houdende commands- verklaring, opgemaakt door notaris Valérien Verheecke te Knokke op achttien augustus negen tienhonderd vierenzestig, waarbij voornoemde koper Pieter Wytters verklaarde de aankoop te hebben gedaan in naam en voor rekening van de echtgenoten Johan Verkinderen-Gilberte Wytters, te Knokke-Heist, beide akten overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zeven september negentienhonderd vierenzestig, boek 592 nummer 27.

Bij akte verleden voor Notaris Valérien Verheecke te Knokke-Heist op tweeëntwintig februari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op twaalf maart nadien, boek 2077 nummer 14, houdende regeling van rechten en overeenkomst voorafgaand aan echtscheiding door onderlinge toestemming tussen de echtgenoten Johan Verkinderen-Gilberte Wytters, werd voorschreven goed aanbedeeld aan Mevrouw Gilbert Wytters, onder opschortende voorwaarde van overschrijving van de echtscheiding in de registers van de burgerlijke stand.

De vervulling van deze opschortende voorwaarde werd vastgesteld bij akte verleden voor zelfde notaris Verheecke op twee juni negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op eenendertig juni negentienhonderd vijfenzestig, boek 2362, nummer 1, zodat het goed eigendom is van mevrouw Gilberte Wytters, verschijnster in deze.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Het lastenkohier gehecht aan voormelde akte van zeventien augustus negentienhonderd vierenzestig, bevat volgende, alhier letterlijk overgeschreven - bijzondere voorwaarden.

"...

3. Door het enkel feit van de toeslag zullen de kopers gesubrogeerd worden in al de rechten en plichten van de verkopers kunnende spruiten uit de vroegere titel van eigendom en in het bijzonder wat betreft de voorwaarden van de Cie. Immobilière Le Zoute, thans gevestigd te Knokke, Prins Karellaan 31, vervat in de vijfde uitgave waarvan een exemplaar nedergelegd werd onder de rang der m7 nul en van de notaris, Joseph Stroobandt, destijds te Knokke de 29/6/1931, overgeschreven ten kantore der grondpanden te Brugge de 4 augustus volgend boek 5620, nummer 9 en die vermeld in de hierna aangehaalde akte verkoop verleden voor de voornoemde Notaris Stroobandt de 26/4/1933, overgeschreven alsvoren de 17 mei volgende boek 5887, nr. 14, van welke bijzondere voorwaarden aan het alhier vergaderd publiek kennis werd gegeven.

4. In aansluiting op de bijzondere voorwaarden heeft de voormelde Cie Immobilière Le Zoute bij haar schrijven van 28/4/1964 gericht tot de verkopers in dees laten weten dat zij bereid is, mits betaling van een vergoeding van vijf en twintig duizend frank (25.000 Fr.) toelating te verlenen om, ter vervanging van de thans bestaande villa, een villa te bouwen met maximum 6 appartementen volgens medegedeeld voorontwerp, de totaal toegelaten bebouwde oppervlakte van 250 m2 te brengen op 300 m² en de toegelaten maximum hoogte van 11 m te brengen op 12m75 en op voorwaarde er bij notariële akte er verzaakt wordt aan de bestemming van kinderhome bepaald in de voormelde akte aankoop van 26/4/1933. Bij haar schrijven van 28/3/1963 gericht tot Mter Jean Willocx te Sint Gilles-Brussel heeft de voormelde Cie Imm. Le Zoute laten weten dat zij bereid is toelating te verlenen tot de uitbating van een "Pension de Famille mits betaling van 100.000 Fr. en vaststelling bij notariële akte dat de bestaande bebouwde oppervlakte der villa niet mag verhoogd worden. De kopers zullen zich hieromtrent eventueel rechtstreeks dienen in verbinding te stellen met de voornoemde Cie Immobilière Le Zoute, de bedoelde akte verzaking op hunne kosten laten verlijden, de voorziene vergoeding betalen en al het nodige doen dit alles

zonder enige tussenkomst vanwege de verkopers noch enig hoegenaamd verhaal tegen hen.

Een kopie van deze bijzondere voorwaarde - vijfde uitgave - van de naamloze vennootschap "Compagnie Immobilière Le Zoute" blijft alhier aangehecht.

ONROEREND STATUUT

De komparante heeft mij, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil, de grond en het gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom zoals voorzien bij artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat de gebouwen worden opgesplitst in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit :

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

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577/bis, behalve de hierna vermelde beperkingen.

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

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

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

Het reglement van mede-eigendom bevat :

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- 4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

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

BASISAKTE

PLANNEN

Vervolgens heeft de komparante vier plannen neergelegd in handen van ondergetekende notaris om gehecht te worden aan deze akte na getekend te zijn "ne varietur" door de komparante.

Deze plannen werden opgesteld door Studiebureau Blatec C.V. met zetel te 8300 Knokke-Heist, Paul Parmentierlaan 128, en hebben gediend om verbouwings- en aanpassingswerken uit te voeren.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

PLAN NUMMER 1

Op zelfde plan is afgebeeld : de inplanting van het gebouw;

Op zelfde inplantingsplan is afgebeeld:

- het tuingedeelte palend aan het appartement "A0" van het gelijkvloers;

- vijftien (15) autostandplaatsen getekend : "P1" tot en met "P15".

- in de tuin (oostkant) : negen (9) privaatieve vuilnisruimten, gehecht aan de privaatieven zoals hierna vermeld.

PLAN NUMMER 2

Op zelfde plan is afgebeeld : het plan van de gelijkvloerse verdieping.

Men bemerkt dat zelfde gelijkvloerse verdieping bevat :

Gemene delen

Inkom, trapzaal met trappen, liftkoker met lift, ruimte voor tellers en aera's en een berging.

Privaatieve delen

▪ **appartement "A0"** welke bevat :

inkom met vestiaire, salon met terras, bureel, keuken, badkamer, W.C., eetkamer met ingemaakte kast en private kelder en drie slaapkamers en een badkamer met W.C.

Aanpalend tuingedeelte : Het appartement "A0" heeft als ondeelbaar accessorium het privaatief en uitsluitend genot op het tuingedeelte dat paalt aan het appartement, zoals het tuingedeelte op voormeld plan nummer 1 staat afgebeeld.

Het onderhoud, de aanleg en de eventuele vernieuwingen van het grasperk en de hagen van dit tuingedeelte is ter uitsluitelijke last van de eigenaars of bezitters van dit appartement A0.

▪ de **garage** getekend "**G**";

▪ het **kabinet** getekend "**K**" welke bevat : inkom met wachtzaal en eigenlijk kabinet.

PLAN NUMMER 3

Op zelfde plan is de eerste verdieping afgebeeld.

Zelfde eerste verdieping bevat :

- Gemene delen

Trapzaal met trappen, liftkoker met lift, gang en aera.

- Privatieve delen

vier appartementen getekend "A1", "A2", "A3", "A4".

- Het appartement "**A1**" ligt op de noord-west hoek van het gebouw en bevat : inkom, woonkamer met keuken, badkamer met W.C., en één slaapkamer.

- Het appartement "**A2**" ligt op de noord-oost hoek van het gebouw en bevat : inkom, woonkamer met kookhoek, badkamer met W.C., en één slaapkamer.

- Het appartement "**A3**" ligt aan de oostgevel van het gebouw en bevat: Inkom, W.C., woonkamer, keuken, en één slaapkamer met badkamer met W.C.

- Het appartement; "**A4**" ligt aan de zuid-oost hoek van het gebouw en bevat: : inkom, woonkamer met keuken, badkamer met W.C., slaapkamer 1 met badkamer en W.C. en slaapkamer 2.

PLANNUMMER 4

Op zelfde plan is de tweede verdieping afgebeeld.

Zelfde tweede verdieping bevat :

- Gemene delen

trapzaal met trappen, liftkoker met lift, gang, aera en trappen leidende naar de zolderverdieping.

- Privatieve delen

Drie appartementen getekend "A5", "A6" en "A7".

- Het appartement "**A5**" ligt aan de noord-west zijde van het gebouw en bevat : inkom, woonkamer met kookhoek, badkamer met W.C., één slaapkamer en een berging met toegang via gemene hall.

- Het appartement; "**A6**" ligt aan de noord-oost zijde van het gebouw en bevat : inkom, salon-woonkamer en kookhoek, slaapkamer 1 met badkamer en W.C., slaapkamer 2 en badkamer met W.C.

- Het appartement "**A7**" ligt aan de zuid-oost zijde van het gebouw en bevat : inkom, woonkamer met kookhoek, slaapkamer I, slaapkamer 2, badkamer met W.C., en slaapkamer 3 met badkamer en w.c.

Zolderverdieping

Op de zolderverdieping bevindt zich :

- Gemene delen

trapzaal met trappen, berging voor machinelift.

- Privatieve delen

studio "S" en appartement "Z".

- De **studio "S"** bevat : kamer, W.C., stortbadcel en zolder.

- Het **appartement "Z"** bevat : woonkamer met kookhoek, badkamer met W.C., en één slaapkamer.

VERKLARING OVER DE GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN

In een zelfde verband verklaart de verschijnende partij:

1/ Dat het haar uitdrukkelijke wil is dat ieder aan hen behorende kavel - dit is het beroepslokaal "K", de garage en elk appartement - met hun respectievelijke aanhorigheden zoals hierboven beschreven, een afzonderlijke eigendom zouden vormen waarover zij mag beschikken, hetzij onder kosteloze titel, hetzij tegen betaling.

De komparante is gerechtigd de onroerende goederen met zakelijke rechten te bezwaren.

2/ Dat een reglement van mede-eigendom en een huishoudelijk reglement werden opgesteld, met als doel de betrekkingen van goede buurschap en het leven in gemeenschap behoorlijk te regelen. Kwestieuze documenten bepalen ook de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden en welk het aandeel zal zijn van ieder mede-eigenaar in de gemene lasten of servicekosten.

Samenvattend en ter verduidelijking - het gebouw bestaat dus enerzijds uit privatieve delen - kavels of privatieven genoemd - die de exclusieve eigendom zijn van hun eigenaar en anderzijds uit gemene delen waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan de gemeenschap van mede-eigenaars toebehoort naar rato van hun deel of kwotiteit in de gemeenschap.

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de verscheidene gemene delen van het gebouw - met inbegrip van de grond wordt: uitgedrukt in kwotiteit om ook duizendsten genaamd.

Aan elke kavel wordt een bepaald aantal duizendsten in de gemene delen toegewezen. Deze duizendsten bepalen de bijdrage van elke eigenaar in de gemene lasten of servicekosten onder voorbehoud van wat dienaangaande mocht gezegd zijn in het hierbij gaand reglement van mede-eigendom.

De duizendsten worden vastgesteld, rekening houdend zowel met de nuttige oppervlakte van de privatieve lokaliteiten als met de waarde die er aan gehecht wordt, qua hun bestemming, hun ligging, enzovoort.

De toebedeling van aandelen of kwotiteiten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien later zou vastgesteld worden dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal aandelen en de nuttige oppervlakte van de privatieven of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De vervreemding van een privaatief omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van de aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke

delen, die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken. Iedere vestiging van een zakelijk recht op een privaatief slaat van rechtswege op de kwotiteiten van de gemene delen die er aangehecht zijn.

Het reglement van mede-eigendom bindt: de partijen; het geldt voor hen als wet. Het wordt ook als authentiek document aangenomen door al wie, uit kracht van welke wettelijke titel ook, eigenaar wordt van een kavel, dit is een privaatief deel.

Dit reglement zal bij onderhavige akte gevoegd worden en samen, met deze akte, overgeschreven worden op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

In geval van verkoop of vervreemding, zullen de hier opgesomde verplichtingen aan de nieuwe eigenaars opgelegd worden.

Algemeen gezien impliceert het louter feit eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende te worden van een kavel, de aanvaarding van alle rechten en plichten die voortvloeien zowel uit deze akte als uit haar aanhangsels en bijlagen.

Het reglement van mede-eigendom omvat :

a) het zakenrechtelijk statuut dat tegenstelbaar is aan derden door overschrijving van onderhavig document op het hypotheekkantoor;

b) een huishoudelijk reglement betreffende het genot van het gebouw en het leven in gemeenschapsverband dat geen reëel statuut is, doch dat opgelegd wordt en bindend is voor al wie in de toekomst en in welke hoedanigheid ook, eigenaar wordt van een gedeelte van het hierboven beschreven eigendom.

OMSCHRIJVING PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

[bepalingen overgeplaatst uit het oorspronkelijk "reglement van mede-eigendom"]

Art. 5. Splitsing van het gebouw

Het gebouw bestaat uit delen waarvan ieder eigenaar privaatieve eigendom heeft en delen die de onverdeelde eigendom zijn van al de eigenaars, ieder naar rato van een bepaald aandeel.

De privédelens worden "kavels" of "privatieven" genoemd. Hiermee wordt: bedoeld, zowel de eigenlijke appartementen, de autoboxen, de autostandplaatsen en de vuilnisbergingen, in het algemeen, al de lokaliteiten die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Art. 6. Gemene delen. - Beginsel

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde ervan. De gemene delen worden verdeeld in onverdeelde kwotiteiten die toegekend zijn aan de kavels overeenkomstig, zowel hun nuttige oppervlakte als de vermeende waarde van de privédelens.

De verdeling van de kwotiteiten onder de verschillende kavels werd vastgesteld in de akte van mede-eigendom.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat ongeacht de waarde schommelingen die de kavels in de loop van de jaren mocht ondergaan - namelijk door veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw - de aandelen in de gemene delen zoals bepaald in de akte van mede-eigendom

slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars en met eenparigheid van stemmen.

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

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

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

Art. 7. Van de gemene delen

De gemene delen van dit gebouw zijn eigendom van al de eigenaars. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeelbaarheid.

Wat onder gemene delen verstaan wordt, werd supra (art. 6) verduidelijkt.

Zijn ondermeer gemeenschappelijk :

- het bebouwd en het open terrein; de funderingen en de zware muren, de gevel- en tussenmuren; het betonnen geraamte van het gebouw; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen;

- de bekleding en versiering van de gevels;

- de ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen;

- de schoorsteenkapen en pijpen

- de gewelven;

- de daken met bedekking;

- het rioolnet, putten en afvoerbuizen;

- de water-, gas-, chauffage en elektriciteitsleidingen tot aan de gemene tellers en meters; de leidingen en gemeenschappelijke elementen voor de radio- en televisiedistributie; de leidingen voor de staatstelefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie dezer leidingen die buiten de kavels gelegen zijn, doch die ze bedienen;

- de buitendeurluidsprekers, de deuropeners en de bellen aan de hoofddeuren van het gebouw (althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen) en de manoeuvreerruimten;

- de liften met schachten, kabels, machinerie en dergelijke meer;

- het minutenlicht, de hoofdentrees, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen;

- de trappenhuizen met de verlichtingsapparaturen; de bekleding, het schilder- en pleisterwerk; de gemene delen op de verdiepingen.

En, in het algemeen, al de delen van het gebouw die ten gerieve zijn van al de erven.

Elk geschil met betrekking tot een gemeen of privatief deel zal eventueel beslecht worden door een ~~gespecialiseerde architect inzake flatgebouwen, bijgestaan door een bevoegd jurist~~ de bevoegde Rechtbank. ~~Beiden worden aan geduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars en bij eenvoudige meerderheid van stemmen.~~

~~De beslissingen van deze beide deskundigen zijn bindend voor al de mede-eigenaars. In geval van meningsverschil tussen voornoemde~~

~~deskundigen, zal de algemene vergadering, bij een zelfde eenvoudige meerderheid, een derde deskundige — een gespecialiseerd jurist — aanduiden die soeverein zal beslissen.~~

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.

Art. 10. Privatieve delen. - Beginsel

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht de gedeelten van het gebouw die uitsluitend voor één eigenaar bestemd zijn.

Art. 11. Van de privatieve delen

Zijn namelijk privaatief :

a) de elementen waaruit de kavels en hun privaatief bijbehoren zijn samengesteld en die er zich binnenin bevinden zoals:

- vloeren, bekledingen en de elementen waarop ze rusten;
- de muurbekleding, het plafonneerwerk en de versiering;
- de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk, de luiken, de venster- en zonneblinden;
- de (kantel)poorten van de garages (behoudens hun buitenschilderwerk);
- de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;
- de bekleding van terrassen en balkons;
- de binnendeuren in het algemeen;
- de hout- en ijzerpartijen; de hang- en legkasten;
- het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen en buizen;
- de apparatuur van de parlofoon en deuropener;
- de leidingen die voor het uitsluitend gebruik dienen van een kavel, voor zover deze zich binnen de kavel bevinden.

b) De elementen ten gerieve van de kavels of privaatieve lokaliteiten en die zich er buiten bevinden, zoals :

- de toebehoren voor de installatie/parlofoon- deuropeners;
- de bel aan de entreedeuken van de kavels;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen;
- de naamplaatjes van de bewoners van de privaatieve lokaliteiten.

Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven:

De muren die twee kavels of privaatieve lokaliteiten scheiden zijn gemeen voor hun eigenaars, voor zover deze muren bijdragen tot de stevigheid van het gebouw of voor de afsluiting en isolatie van twee kavels.

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

De gemene delen van het appartementsgebouw beschikken over speciale leidingen voor de plaatsing van de kabels nodig voor de radio- en televisiedistributie, alsook voor de aansluiting op het telefoonnet.

De mede-eigenaars die over één of meer van deze toestellen beschikken zijn verplicht deze aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels, te maken van voornoemde kabels.

Voor de aansluiting op het distributienet voor radio en televisie, zijn de mede-eigenaars verplicht toegang te verlenen tot hun kavel(s), zodat de nodige werken kunnen worden uitgevoerd.

Dit geldt ook voor de eventuele reparatie en/of onderhoud van voormelde toestellen.

Het gebruik van individuele of gemeenschappelijke televisieantennes is verboden.

CENTRALE VERWARMING - KOUD EN WARM WATER

De verwarmingsinstallatie is individueel per appartement. Het waterverbruik is eveneens geïndividualiseerd door middel van afzonderlijke tellers.

SAMENVATTENDE LIJST MET AANDUIDING VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

- Autostandplaats "P1"
- Autostandplaats "P2"
- Autostandplaats "P3"
- Autostandplaats "P4"
- Autostandplaats "P5"
- Autostandplaats "P6"
- Autostandplaats "P7"
- Autostandplaats "P8"
- Autostandplaats "P9"
- Autostandplaats "P10"
- Autostandplaats "P11"
- Autostandplaats "P12"
- Autostandplaats "P13"
- Autostandplaats "P14"
- Autostandplaats "P15"
- Garage "G"
- Appartement "A0" met vuilnisberging "A0"
- Beroepslokaal "K" met vuilnisberging "K"

EERSTE VERDIEPING

- Appartement "A1" met vuilnisberg "A1"
- Appartement "A2" met vuilnisberg "A2"
- Appartement "A3" met vuilnisberg "A3"
- Appartement "A4" met vuilnisberg "A4"

TWEEDE VERDIEPING

- Appartement "A5" met vuilnisberg "A5"
- Appartement "A6" met vuilnisberg "A6"
- Appartement "A7" met vuilnisberg "A7"

ZOLDERVERDIEPING

- Studio "S"
- Appartement "Z"

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

Iedere privaatieve kavel bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel in de gemene delen, inbegrepen de grond.

De onverdeelde gemene delen grond inbegrepen worden vastgesteld als volgt:

- Autostandplaats "P1" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P2" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P3" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P4" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P5" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P6" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P7" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P8" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P9" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P10" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P11" :	tien/duizendsten	10/1000
- Autostandplaats "P12" :	acht/duizendsten	8/1000
- Autostandplaats "P13" :	acht/duizendsten	8/1000
- Autostandplaats "P14" :	acht/duizendsten	8/1000
- Autostandplaats "P15" :	acht/duizendsten	8/1000
- Garage "G" :	dertien/duizendsten	13/1000
- Appartement "AO" met vuilnisberg "AO": Tweehonderd en vijf/duizendsten		205/1000
- Beroepslokaal "K" :	dertig/duizendsten	30/1000
- Appartement "A1" met vuilnisberg "A1":	Tachtig/duizendsten	80/1000
- Appartement "A2" met vuilnisberg "A2":	Zestig/duizendsten	60/1000
- Appartement "A3" met vuilnisberg "A3":	Zestig/duizendsten	60/1000
- Appartement "A4" met vuilnisberg "A4":	Negentig/duizendsten	90/1000
- Appartement "A5" met vuilnisberg "A5":	Tachtig/duizendsten	80/1000
- Appartement "A6" met vuilnisberg "A6":	Negentig/duizendsten	90/1000
- Appartement "A7" met vuilnisberg "A7":	Honderd/duizendsten	100/1000
- Studio "S" :	twintig/duizendsten	20/1000
- Appartement "Z" :	dertig/duizendsten	30/1000
		=====
samen: duizend/duizendsten		1000/1000

Aan de vuilnisbergingen zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden ten titel van privaatieve afhankelijkheid verbonden aan bepaalde appartementen zoals hierboven beschreven.

In het algemeen, al hetgeen niet uitdrukkelijk voorzien is voor de privaatieve delen, te weten : de koer, de schouwen, de luchtkokers, de goten, de collectieve wateraflopen of vergaarbakken en de daken zijn inbegrepen in de gemene delen.

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.

BIJZONDERE VERDELING VAN DE TUSSENKOMST IN DE LASTEN 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, de verzekering van de lift worden verdeeld en zijn ten laste van de navermelde privatieve delen en dit vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel als volgt:

- Het appartement "A1", "A2", "A3", "A4" : elk honderd vijf en twintig/duizendsten, of samen vijf honderd/duizendsten	500/1000
- Het appartement "A5", "A6" en "A7" : elk honderd vijfenveertig/duizendsten of samen vierhonderd vijfendertig/duizendsten	435/1000
- Het appartement "Z" : vijftig/duizendsten	50/1000
- De studio "S" : vijftien/duizendsten	15/1000
	=====
Samen: duizend/duizendsten	1000/1000

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Zijn eveneens tegenstelbaar, de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw; door deze basisakte wordt immers overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom. Aldus zullen de eventuele erfdienstbaarheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf heden.

Dergelijke erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde bestemming van de huisvader, vastgesteld in de artikelen zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge een overeenkomst tussen partij en.

Dit is namelijk het geval :

- voor de erfdienstbaarheid van uitzicht : rechtstreeks of zijdelings uitzicht.

- voor de gemeenschappelijke huisvuil-waterleidingen, riolen, kokers enzovoort.

En in het algemeen, voor al de gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de privatieve delen onderling, of tussen de privatieve en de gemene delen, ofwel deze aangeduid op de plannen, ofwel deze ontstaan bij de uitvoering ervan en die gevestigd zijn door de plaatselijke gebruiken.

De toekomstige verkrijgers van een privaatief worden gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar dit alles op eigen kosten en gevaar, zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen

verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreeerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

VERZEKERINGEN

De komparante heeft de eerste verzekeringen afgesloten voor een verantwoord bedrag, en voor een duur van drie 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 door het vermeld reglement van mede-eigendom.

KOSTEN VAN DE BASISAKTE

De kosten van deze 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 achtduizend frank (9.000,-) per appartement, studio of beroepslokaal en tweeduizend frank (2.000,-) per garage of autostandplaats.

De betaling van deze som geeft recht op een kopie ervan.

De expeditie van deze basisakte zal afgeleverd worden aan de zaakvoerder van het appartementsgebouw om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

De verscheidene bepalingen vormen samen de ~~basisakte~~ statuten van het eigendom gelegen KNOKKE-HEIST, tweede afdeling KNOKKE, staande en gelegen Zoutelaan 130, kadastraal bekend volgens titel sectie F, nummers 298 en 299 voor een grootte van dertien are zeventig centiare (13 a 70 ca) en thans nummer 298/A voor dezelfde oppervlakte, die de naam zal dragen van "RESIDENTIE ASCOT".

De beschrijvingen en plannen vervolledigen zich en vormen een geheel. Zij dienen gelezen en ontleed te worden in onderling verband.

TAAL

De komparante verklaart dat indien een vertaling 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.

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.

EERSTE VERKOOPAKTEN

De akten-verkoop - eerste mutatie - zullen opgesteld en verleden worden door ondergetekende notaris, eventueel met tussenkomst van de notaris van de kopers.

De minuut van deze verkoopakten zal in bewaring blijven bij ondergetekende notaris, teneinde de bewaring van al de eerste verkoopakten in eenzelfde studie te bewerkstelligen.

BURGERSTAND

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de komparante op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer kiest de komparante woonplaats ter studie van ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden :

a) Eigenaar : bedoeld wordt, hij die de alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in de hierna omschreven residentie, met welk privaatief aandeel gepaard gaat : een onverdeeld aandeel in de zaken van het gebouw dat tot het gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende eigenaars. Ook genaamd : mede-eigenaars.

b) Gebruiker : bedoeld wordt, hij die niet in de hoedanigheid van flateigenaar, het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

c) Kavel : bedoeld wordt, ieder bepaald gedeelte van het gebouw, met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waaraan is verbonden, en onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw.

Ook genaamd : privé-delen, privaatief gedeelte of privaatief.

Art. 1. Bepaling en draagwijdte van het Reglement

Gebruik makend van de beschikkingen van art. 577bis, par. 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8.7.21 met betrekking tot de horizontale eigendom), (thans artikel 577-2 § 9 en artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek), werd onderstaand Reglement van mede-eigendom opgemaakt. Het dient als bijlage bij de AKTE VAN MEDE-EIGENDOM die, op heden, door ons, Notaris Vincent de GHELDERE-JOOS te Knokke-Heist, ontvangen werd.

De bepalingen van dit Reglement zijn tweevoudig : de ene zijn zakelijke lasten; de andere dienen aangezien als specifiek persoonlijke lasten.

Art. 2. Bepaling van het zakenrechtelijk statuut van het gebouw

Onderstaande voorschriften - mede de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien - zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor alle, zowel huidige als toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten in het gebouw.

Onderhavige beschikkingen kunnen pas ingeroepen worden jegens derden na hun hypothecaire overschrijving. Zij kunnen slechts gewijzigd worden door een meerderheid van eigenaars en overeenkomstig de hier verder beschreven procedure.

Art. 3. Huishoudelijk Reglement

Voorts wordt aanvaard, een Huishoudelijk Reglement dat bindend is voor de eigenaars en hun rechthebbenden. Dit document bepaalt het beheer en het gebruik van de onverdeelde goederen, benevens de beperking van de privé-delen in het belang van de medegerechtigden.

De beschikkingen van het Huishoudelijk Reglement vormen op zich zelf geen zakenrechtelijk statuut. Zij zijn eveneens onderworpen aan de hypothecaire overschrijving. Wel zijn ze vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden van meerderheid hier verder uiteengezet.

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.

Bij afstand of verhuuring van een kavel of privaatief deel, is de cedent of verhuurder verplicht de naleving van dit Reglement aan zijn medecontractant op te leggen.

Art. 4. Reglement van mede-eigendom

Het zakenrechtelijk statuut van het gebouw enerzijds het Huishoudelijk Reglement: anderzijds, vormen samen het ALGEMEEN REGLEMENT van MEDE-EIGENDOM of de statuten van de residentie. Alle beschikkingen van dit document die strijdig zouden zijn met deze van de ~~AKTE VAN MEDE-EIGENDOM~~ basisakte of met de artikelen 577-2 en 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, worden als niet geschreven aangezien.

HOOFDSTUK II - ZAKENRECHTELUK STATUUT VAN DE GEBOUWEN

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 toedeling van ten minste één kavel.

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

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

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

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

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

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

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

Rechten en plichten op de gemene en privatieve delen

[Art. 5, 6 en 7 werden verplaatst naar het deel "basisakte"]

Art. 8. Juridisch statuut van de gemene delen

Overeenkomstig de wet zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling.

Zij kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, tenzij samen met het erf waartoe ze behoren; - ~~behoudens in geval van totale vernieling van het gebouw waarvan sprake infra, in het Hoofdstuk "Verzekeringen".~~ Zulks betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welk zakelijk recht op een privatieve lokaliteit, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemene deel bezwaart.

Art. 9. Werken aan de gemene delen

De werken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits een beslissing van de algemene vergadering en bij een ~~gewone~~ drie/vierde meerderheid.

De veranderingswerken dienen uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw of, bij ontstentenis, door een architect aangeduid door de algemene vergadering ~~het administratiecomité, op voorstel van de administrateur.~~

Het ereloon van de architect valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Deze eigenaars zijn ook aansprakelijk voor de schade die mocht veroorzaakt worden ingevolge de werken.

Dit artikel is ook van toepassing, in zijn geheel, op al de delen van de kavel die van buiten, zichtbaar zijn - schilderwerken inbegrepen.

[Art. 10 en 11 werden verplaatst naar het deel "basisakte"]

Art. 12. Rechten op de privatieve delen

a) Beginsel :

Ieder mede-eigenaar heeft recht op de onbelemmerde beschikking en het volle genot van zijn kavel. Zulks binnen de door de wet en onderhavig reglement gestelde perken.

b) Interne verdeling van de kavels :

Ieder eigenaar is vrij, op eigen kosten, de interne verdeling van zijn kavel te wijzigen. Dit geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken voor de gemene delen en voor de privédelen van de andere mede-eigenaars.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar die wijzigingen aanbrengt, geldt namelijk in geval van het openmaken van scheidingsmuren en/of van vloeren naar gemene delen toe. Voor de uitvoering van zulke werken, is toestemming vereist van ~~de administrateur, die hierover verslag zal doen~~ aan de algemene vergadering.

De werken - en alles wat erbij hoort - wordt uitgevoerd op kosten van de betrokken eigenaar en onder toezicht van de architect van het gebouw wiens ereloon eveneens voor rekening is van de eigenaar die de werken bevolen heeft.

Voorts zal de eigenaar die veranderingen beveelt, beroep moeten doen op te goeder naam en faam bekende aannemers; vooral waar het gaat om metsel- en loodgieterwerken, werken aan schoorstenen of aan de centrale verwarming.

- Het is verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarvoor ze niet berekend werden.

- Het is de mede-eigenaars eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemene delen; behoudens onder de voorwaarden vermeld supra (art. 9).

c) Onderverdeling van een kavel. - Samenvoeging

Het is de eigenaars verboden hun respectievelijke kavels in delen te splitsen en een deel - zelfs aan een medegerechtigde - af te staan.

Samenvoeging van twee of meer kavels op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan eenzelfde eigenaar, is evenwel toegelaten. Zulks, op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verwezenlijken, noch de duurzaamheid, noch de bestemming van de gemene delen in het gedrang brengen. Een en ander moet ook gebeuren onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken opdrachtgever.

d) Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

Het is de eigenaars verboden enige verandering te brengen aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van de openbare weg of van uit een gemeenschappelijke ruimte. Bedoeld worden: wijzigingen aan de vensterramen, beglaasde deuren; rolluiken; aan de deuren toegang gevend tot de kavels via gemeenschappelijke gangen en overlopen; aan balkons en borstweringen.

Deze opmerking geldt ook voor de schilderwerken : kleur en dergelijke.

e) Werken aan de privédelen.

De eigenaars zijn niet bevoegd, aan hun kavel of toebehoren, kortom aan privédelen, werken uit te voeren die de duurzaamheid en/of het esthetisch uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zonder hiervan

vooraf de ~~administrateur~~ syndicus in kennis te hebben gesteld en hem de desbetreffende plannen te hebben voorgelegd.

De ~~administrateur~~ syndicus zal hierover verslag doen aan de architect en diens advies inwinnen om nadien goedkeuring te vragen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering ~~— of het administratiecomité —~~ kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architecten van het gebouw. De betrokken eigenaar zal alsdan het ereloon van de architect moeten voldoen. Hij is aansprakelijk voor de schade die voor gemeenschap zou kunnen voortvloeien uit de werken.

Werken mogen niet worden uitgevoerd alvorens het advies van de architect te hebben ingewonnen en de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen; ~~indien deze in gebreke blijft, dient minstens dertig dagen gewacht met de uitvoering van de werken, te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de administrateur.~~

Ingeval van nalatigheid van de mede-eigenaars om noodzakelijke werken aan hun kavel te laten uitvoeren en waardoor schade kan veroorzaakt worden aan andere kavels of aan gemene delen, is de ~~administrateur~~ syndicus, bij hoogdringendheid bevoegd, ambtshalve op kosten van de nalatige(n), de nodige herstellingen de privé-lokaliteiten te laten uitvoeren.

f) wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.

Niets mag gewijzigd worden met betrekking tot de stijl of het uitzicht van het gebouw behoudens toestemming van de algemene vergadering beraadslagend met ~~een quorum van twee/derden der kwotiteiten en een meerderheid van vier/vijfden~~ drie/vierde der stemmen.

g) Vrije toegang tot de privatieve delen.

Met het oog op het toezicht van het gebouw (gemene delen) en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij door de eigenaars aan de ~~administrateur~~ syndicus vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé-lokaliteiten.

Hiervan zal echter alleen gebruik worden gemaakt in geval van nood en met de vereiste takt. En dan nog voor zover de bewoners vooraf niet te bereiken waren.

Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van het gebouw ingeval van nodig uit te voeren werken en mits inachtneming van bovengenoemde aanbevelingen.

HOOFDSTUK III - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

* Sectie 1. - Algemene vergadering

Art. 13. - Machten van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist soeverein over de belangen van de mede-eigenaars.

Mits ze geldig genomen worden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor al de eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

Al de eigenaars zonder onderscheid, nemen deel aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering beraadslaagt onder meer over de benoeming van de ~~administrateur~~ syndicus en van de commissaris van de rekeningen, de administratierekeningen en de te verlenen kwijting aan de ~~administrateur~~ syndicus. Ook over de geraamde uitgaven, herstellings- of verfraaiingwerken dergelijke.

Art. 14. - De gewone algemene vergadering - Bijeenroeping

De gewone algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden te Knokke-Heist op dag, uur en plaats aan te duiden door de ~~administrateur~~ syndicus, telkens in de laatste vijftien dagen van de maand november, in de vorm en binnen de gestelde tijd die ~~gebruikelijk~~ verplicht zijn inzake bijeenroepingen.

~~In principe, is de datum van bijeenroeping dezelfde van jaar tot jaar.~~

De algemene vergadering wordt door de ~~administrateur~~ syndicus, ~~veertien~~ ten minste vijftien dagen vooraf samengeropen, behalve in spoedeisende gevallen.

~~De uitnodiging per gewone post vermeldt de agenda van de 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 administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 17 van huidig reglement.

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

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

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

Art. 15. - Buitengewone algemene vergaderingen

Benevens de gewone algemene vergadering, kunnen ook buitengewone vergaderingen samengeropen worden en dit, zo vaak als nodig wordt geacht telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Ze hebben plaats, ofwel op initiatief van de ~~administrateur~~ syndicus: of van de voorzitter van ~~administratiecomité~~, ofwel op verzoek van de mede-eigenaars die minstens één/vierde van de stemmen van de mede-eigenaars vertegenwoordigen in de ~~gemeenschap~~ 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 gericht tot de ~~administrateur~~ syndicus, met aanduiding van de punten die op de agenda gewenst worden.

De bijeenroepingen van de ~~b~~Buitengewone vergaderingen worden ~~eveneens~~ ~~veertien~~ dagen vooraf bekendgemaakt binnen de dertig dagen na de ontvangst van het

verzoek verzonden aan de mede-eigenaars. De ~~administrateur~~ syndicus stuurt de bijeenroepingen naar het door de eigenaars opgegeven adres. Bij verzuim van de ~~administrateur~~ syndicus, zijn de verzoekers (of één van hen) er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergadering bijeen te roepen, mits eerbiediging van de vormen waarvan sprake in dit Reglement.

Ook de rechter kan, op verzoek van één der mede-eigenaars, de bijeenroeping van een algemene vergadering gelasten vragen, binnen een termijn door hem vastgesteld, ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Art. 16. - Agenda

De agenda wordt opgesteld door degene die de vergadering samenroept.

De agendapunten moeten duidelijk geformuleerd worden. Onder het punt "Varia" mogen alleen kwesties van ondergeschikt belang voorkomen.

Indien de agenda een punt vermeldt waarover de vergadering met een versterkte meerderheid moet beslissen, dit is met een groter aantal stemmen dan de volstreckte meerderheid, dan zal dit punt speciaal vermeld worden in de bijeenroepingsbrief.

~~Ieder mede-eigenaar heeft te het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aanbelangen. Het verzoek hiertoe zal, schriftelijk en bijtijds, de administrateur moeten bereiken zodat hij er rekening kan mee houden in de bijeenroepingsbrief.~~

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

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

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten vermeld in de agenda, tenzij alle mede-eigenaars op de vergadering aanwezig zijn en de beslissingen met betrekking tot de niet in de agenda vermelde punten genomen worden met eenparigheid van stemmen.

Art. 17 - Samenstelling van de algemene vergadering. Geldigheid van samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van een kavel, dit is van privédelen, en allen mogen in principe deelnemen aan de beraadslaging.

~~Verder, uit personen die een recht van vruchtgebruik of van erfpacht hebben op een kavel.~~

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

De algemene vergadering is slechts dan geldig samengesteld, wanneer al de eigenaars volgens de geldende ~~gebruik~~ bepalingen samengeroepen werden.

~~De administrateur woont consultatief de vergaderingen bij. Hij heeft dus een raadgevende doch geen beslissende stem, behalve dan waar hij als lasthebber optreedt voor één of meer afwezige mede-eigenaars die hem volmacht verleend hebben om hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen.~~

Eenmaal bovengenoemde voorwaarden vervuld, verbindt de vergadering - door haar beraadslagingen en beslissingen - al de mede-eigenaars betreffende de punten die op de agenda werden geplaatst en zulks, ongeacht het feit dat genoemde mede-eigenaars zich al dan niet lieten vertegenwoordigen.

Art. 18. - Presentielijst

Voor de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, de aanwezigheidslijst. Deze lijst vermeldt het aantal kwotiteiten van elke mede-eigenaar in de gemeenschap.

De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter en de ~~administrateur~~ secretaris.

Art. 19. - Volmachten

Ieder mede-eigenaar mag zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze; ~~behalve door zijn houder~~ al dan niet lid van de algemene vergadering.

Echtelieden mogen elkaar vertegenwoordigen zonder speciale volmacht.

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

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

De volmacht dient schriftelijk gegeven en uitdrukkelijk bedingen of het een algemene volmacht betreft, of slechts een volmacht met betrekking tot bepaalde, specifiek vermelde punten van de agenda.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

De volmachten worden bij de notulen van de vergadering gevoegd.

Art. 20.- Voorzitterschap

De algemene vergadering kiest haar voorzitter, dewelke gekozen wordt onder de mede-eigenaars bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een welbepaalde duur maximum drie achtereenvolgende jaren.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal

kwotiteiten in de gemeenschap. Ingeval van gelijke kwotiteiten zal de oudste aanwezige het voorzitterschap waarnemen.

Het mandaat van voorzitter is hernieuwbaar, doch mag totaal zes achtereenvolgende jaren niet overschrijden.

De vergadering is er te allen tijde toe gemachtigd het mandaat van de voorzitter te herroepen, indien redenen bestaan.

[Art. 21. - werd verplaatst naar verder het in het reglement]

Art. 22. - Beraadslagingen

Zoals gezegd, wordt door de algemene vergadering geldig beraadslaagd bij eenvoudige meerderheid van stemmen, van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behoudens wanneer een grotere meerderheid - jazelfs eenparigheid - vereist is door de wet ~~dit~~ Reglement.

Waar eenparigheid vereist wordt, betekent zulks niet de unanimiteit van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimiteit van al de mede-eigenaars.

De in gebreke blijvenden worden als tegenstemmers aanzien.

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

Art. 23. - Buitengewone ~~machten~~ meerderheden

~~Waar het gaat om zaken van algemeen belang, is de algemene vergadering bevoegd om :-~~

- ~~- gemene zaken te wijzigen;~~
- ~~- dezelve te verfraaien met het oog op een verhoogd woongenot- of van een meerwaarde van het geheel te verzekeren;~~
- ~~- de oorspronkelijke plannen te wijzigen in geval van wederopbouw na eventuele vernieling van het gebouw.~~

~~Beslissingen met betrekking tot bovengenoemde punten eisen evenwel een quorum van twee/derde der kwotiteiten in de gemene zaken en een meerderheid van vier/vijfde der stemmen.~~

~~De beraadslagingen dienen notarieel ingeschreven, indien zij een wijziging van het Reglement op het oog hebben en voor zover kwesties van zakenrecht aangeroerd worden, zoals wijziging aan de kwotiteiten van de gemene delen. Zij zijn mede onderworpen aan hypothecaire overschrijving.~~

§ 1. De algemene vergadering beslist:

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

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

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

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

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

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

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

Art. 24. - Andere wijze van raadpleging: schriftelijke besluitvorming

Teneinde opeenvolgende vergaderingen (en dus tijdverlies) te vermijden mag de ~~administrateur~~ syndicus, schriftelijk, de mede-eigenaars om advies en beslissing verzoeken waar het gaat om belangrijke kwesties van dagelijks beheer.

~~Hierop zullen de mede-eigenaars, eveneens schriftelijk en binnen de gestelde termijn, antwoorden. De beslissing wordt dan genomen bij meerderheid van de antwoorden.~~

~~Een enkele eigenaar kan evenwel - via een aangetekende brief aan de administrateur - verzet aantekenen tegen deze wijze van consultatie en eisen dat de beslissing waarom verzocht werd, tijdens een geldig bijeengeroepen vergadering zou worden genomen.~~

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

De syndicus stelt hiervan notulen op en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Art. 25. - Stemmen.

Ieder mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen overeenstemmend met zijn kwotiteiten in de gemeenschap.

~~Indien een recht op kavel aan meer personen toekomt, mogen deze hun stemrecht slechts aanwenden via één hunner, of via een door hen aangeduide lasthebber. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke lasthebber, kunnen de mede-eigenaars van de betrokken kavel de vergadering weliswaar bijwonen, doch zonder recht van deelneming aan de stemming.~~

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.

~~Dezelfde beschikkingen zijn van kracht wanneer een kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik en dergelijke.~~

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.

Art. 26. - Quorum

Behoudens andersluidende beschikkingen van dit Reglement, kan de vergadering slechts rechtsgeldig beraadslagen mits de aanwezigheid - of vertegenwoordiging - aan het begin van de algemene vergadering van ~~een aantal~~ meer dan de helft van de mede-eigenaars die samen gerechtigd zijn in minstens de helft ~~plus een~~ van de kwotiteiten in de gemene delen.

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.

Wanneer de vergadering niet in aantal is, zal een nieuwe vergadering samengeropen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen - met dezelfde agenda, ~~doch niet vroeger dan dertig maar ook niet later dan zestig dagen na de eerste vergadering.~~

Deze nieuwe vergadering beslist geldig, ongeacht het bereikte quorum.

Hiervan zal melding worden gemaakt in de bijeenroepingsbrieven.

Art. 27. - Notulen van de vergadering

De beslissingen van de vergaderingen worden door de ~~administrateur~~ syndicus genotuleerd met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars

De notulen moeten binnen de dertig dagen naar de mede-eigenaars toegezonden worden.

Een afschrift ervan wordt door de ~~administrateur~~ syndicus bijgehouden.

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

~~De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de administrateur en de mede-eigenaars die er om verzoeken. Mits betaling, kunnen de mede-eigenaars een supplementair afschrift van de notulen bekomen.~~

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

* Sectie 2 - De ~~administrateur~~ of syndicus

Art. 28. - Principe

De algemene vergadering van mede-eigenaars benoemt een ~~administrateur~~ of syndicus die belast is met het algemeen beheer van en het toezicht op de gebouwen. De ~~administrateur~~ syndicus staat tevens in voor de uitvoering van eventuele herstellingen aan de gemene delen van de gebouwen.

Om te voorkomen dat hij rechter en partij zou zijn, zal de syndicus geen eigenaar zijn in de gebouwen, doch een deskundige als zodanig erkend door zijn beroepsvereniging.

Voor het eerst - en te rekenen vanaf de ingebruikneming van de gebouwen - wordt het beheer van dezelve, voor een termijn van zes achtereenvolgende jaren, toevertrouwd aan : Xavier MOREL, afgevaardigde van de B.V.B.A. "MOREL-MERGAERT".

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

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

~~Het mandaat van de administrateur is hernieuwbaar.~~

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.

~~Bij ontstentenis, of bij het in gebreke blijven van de syndicus, wordt diens functie tijdelijk waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootst aantal tienduizendsten in de gemeenschap. Bij gelijke aandelen wordt de opdracht toevertrouwd aan de oudste in jaren.~~

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.

Art. 29. - Keuze van de ~~administrateur~~ of syndicus

~~De kandidaat-administrateur syndicus moet door twee peters voorgedragen worden die eigenaar zijn van een appartement. De administrateur moet als zodanig erkend zijn door zijn beroepsvereniging.~~

De kandidatuur wordt gesteld via een ter post aangetekende brief gericht tot de uittredende ~~administrateur~~ syndicus. De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van mede-eigenaars. ~~Deze vergadering kan slechts geldig beraadslagen mits een kworum van twee/derden bereikt is.~~

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid. ~~Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uittredende administrateur, schriftelijk en zonder verwijl, de vrederechter van het 3e kanton te Brugge verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden. Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende administrateur aan de eigenaars bekendgemaakt.~~

~~In geval van weigering van een door de vrederechter aangeduide kandidaat, zal de rechtbank een andere kandidaat benoemen.~~

~~Gedurende de vacatuur van de functie door afdanking, ontslag of overlijden van de administrateur wordt deze tijdelijk waargenomen door de eigenaar houder van het grootst aantal duizendsten. De algemene vergadering zal evenwel niets onverlet laten om in de vervanging van de syndicus te voorzien.~~

Wenst de syndicus ontslag te nemen, dan moet hij hiervan schriftelijk mededeling doen.

~~Harerzijds kan de algemene vergadering de administrateur ontslaan, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de meerderheid plus één hierover beslist heeft in een daartoe samengeroepen vergadering.~~

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.

De uittredende ~~administrateur~~ syndicus zal alle stukken, documenten en dergelijke die betrekking hebben op het beheer van de gebouwen, aan zijn opvolger overmaken, zoals onder artikel 30 bepaald.

Art. 30. - Taak van de ~~administrateur~~ of syndicus

De ~~administrateur~~ syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de ~~gemeenschap~~ vereniging van mede-eigenaars. In deze hoedanigheid verzekert hij het beheer van het gebouw en neemt alle terzake dienende initiatieven.

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten.

Hij staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemene zaken en delen van het gebouw. Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen "de lopende zaken".

De ~~administrateur~~ syndicus zorgt voor alle inningen en betalingen die de gemeenschap aanbelangen. Hij houdt hiervan zorgvuldig boek en geeft verantwoording aan de algemene vergadering.

De ~~administrateur~~ syndicus is ertoe gemachtigd een bank- of postcheckrekening te openen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Hij beschikt over de nodige handtekening om er gelden op te storten of van te benemen, cheques uit te schrijven en te voldoen.

Meer bepaald kan de taak van de ~~administrateur~~ syndicus nader omschreven worden als volgt:

a) De ~~administrateur~~ syndicus voert eigenmachtig dringende herstellingen uit. Hij belast zich tevens, ~~in opdracht van het administratiecomité, met de uitvoering van niet dringende, doch volstrekt nodige herstellingen en, in het algemeen, van alle werken die door de algemene vergadering bevolen worden.~~

b) De ~~administrateur~~ syndicus zal het bedrag van de gemene lasten onder de mede-eigenaars verdelen overeenkomstig hun kwotiteiten in de gemeenschap, zoals, vermeld in de akte van mede-eigendom. Hij zal aan ieder belanghebbende diens driemaandelijksse particuliere rekening voorleggen.

c) De ~~administrateur~~ syndicus zorgt voor de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudscontracten bij gespecialiseerde firma's : lift en dergelijke.

d) Een mede-eigenaar mag op de ~~administrateur~~ syndicus beroep doen voor het beheer van zijn kavel, mits een nader overeen te komen honorarium. Deze opdracht: mag in geen geval de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap schaden.

e) Om de ~~administrateur~~ syndicus in staat te stellen de courante uitgaven van het gebouw te voldoen, is ieder eigenaar verplicht, bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na er om verzocht te zijn geworden door de ~~administrateur~~ syndicus, een provisie te storten waarvan het bedrag door de ~~administrateur~~ algemene vergadering berekend wordt op grond van de geraamde uitgaven en naar rato van het aantal kwotiteiten van iedere eigenaar in de gemene delen. Daarenboven kunnen buitengewone opvragingen van provisies plaatshebben, bijvoorbeeld voor de uitvoering van belangrijke schilder- en andere werken.

f) De ~~administrateur~~ syndicus is de bewaarder van de notulen van de algemene vergaderingen en van de vergaderingen van het ~~administratiecomité~~ raad van mede-eigendom. Mits betaling, mag hij eensluidende uittreksels en/of afschriften ervan afleveren aan de mede-eigenaars - of aan officiële instanties - die er om verzoeken.

g) De ~~administrateur~~ syndicus mag de mede-eigenaars inzage geven van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze documenten uit handen te geven.

Verantwoording geschiedt aan de commissaris van de rekeningen en tijdens de jaarlijkse algemene vergadering.

h) De ~~administrateur~~ syndicus brengt verslag uit over de geschillen met derden of met de openbare diensten; - althans waar het de gemene delen van het gebouw betreft. De uitslag van zijn voorlopige onderzoekingen maakt hij kenbaar, voor beslissing, aan het; ~~administratiecomité~~ raad van mede-eigendom of aan de algemene vergadering,

al naar gelang de belangrijkheid of hoogdringendheid van de zaak. In spoedgevallen mag de ~~administrateur~~ syndicus alle conservatoire handelingen stellen.

Voorts handelt de ~~administrateur~~ syndicus op eigen initiatief inzake de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water- en elektriciteitsbedrijven, de openbare diensten, enzovoort. Hij brengt evenwel verslag uit over de algemene vergadering telkens wanneer bepaalde maatregelen belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben.

Verder handelt de ~~administrateur~~ syndicus binnen de perken van het mandaat hem door de mede-eigenaars toevertrouwd.

i) De ~~administrateur~~ syndicus voert de beslissingen uit van de algemene vergadering. Zo nodig zal hij de nalatige, de in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van zijn(hun) verplichtingen dwingen.

Zulks kan namelijk het geval zijn wanneer een eigenaar weigert de door de ~~administrateur~~ syndicus opgevraagde provisie te storten. Overeengekomen wordt dat dan de in gebreke blijvende(n), van rechtswege doch na één aanmaning per aangetekende brief, met duizend frank (25 euro) zal(zullen) beboet worden, ongeacht de latere vereffening van de gevorderde sommen. Deze boete zal in een "reservefonds" gestort worden.

j) Voor gans de duur van zijn mandaat is de ~~administrateur~~ syndicus contractueel gemachtigd om namens de vereniging van mede-eigenaars de mede-eigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemene lasten niet betaalt en dit, uiterlijk binnen de dertig dagen na er om verzocht te zijn geworden via een aangetekende brief. De door de nalatige eigenaars verschuldigde bedragen zullen van rechtswege en zonder aanmaning een nalatigheidsintrest opbrengen, gelijk aan deze die door de banken gevorderd wordt voor overdisponeringskrediet in voege op dat ogenblik, zulks, onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling.

k) Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de ~~administrateur~~ syndicus hiertoe de toestemming vragen aan het ~~administratiecomité~~ de algemene vergadering, tenzij voor vorderingen om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen.

l) Voor de tijd dat een mede-eigenaar in gebreke blijft met de vereffening van zijn aandeel in de gemene kosten, rust op de andere mede-eigenaars de verplichting in te staan voor de wanbetaler en dit, overeenkomstig hun aantal kwotiteiten in de gemeenschap.

Indien de kavel van de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de ~~administrateur~~ syndicus, van rechtswege en op last van de mede-eigenaars, beslag doen leggen in handen van de huurder, van de verschuldigde huurpenningen. Het zou inderdaad onbillijk zijn dat de verhuurder huurgelden zo innen terwijl hij weigert zijn aandeel te voldoen in de uitgaven van de gemeenschap.

De huurder kan zich tegen deze regeling niet verzetten en hij zal geldig ontslagen zijn jegens zijn verhuurder, van alle door de ~~administrateur~~ syndicus ontvangen bedragen.

~~m) De administrateur is de eerste in rang aan wie geschillen tussen mede-eigenaars dienen voorgelegd. De meest gereede partij bezorgt de administrateur een bondig, schriftelijk verslag over de zaak en verzoekt hem een verzoeningsvergadering samen te roepen. Hierna brengt de administrateur zo spoedig mogelijk advies uit.~~

n) De ~~administrateur~~ syndicus vertegenwoordigt de gemeenschap van eigenaars zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de diverse openbare diensten - als jegens de eigenlijke mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als eisers, hetzij als verweerders. ~~Te dien einde wordt door ieder eigenaar, via zijn toetreding tot dit Reglement, onherroepelijk mandaat verleend aan de administrateur.~~

o) Alle stedelijke, politionele - en door de openbare instanties in het algemeen opgelegde - voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig aanbelangen worden door de ~~administrateur~~ syndicus stipt nageleefd.

Onverminderd voormelde taken en bevoegdheden, behoort het tot de wettelijke opdracht van de syndicus, om:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 15;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13° ten behoeve van de opdrachten en contracten waarvan het bedrag hoger is dan het bedrag vanaf hetwelk de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of 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 op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding die ten minste een weerspiegeling is 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 bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

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

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

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

Art. 31. - Machten van de ~~administrateur~~ syndicus

Mits hij binnen de perken blijft van zijn mandaat, verbindt de ~~administrateur~~ syndicus rechtsgeldig de vereniging van eigenaars; - ~~inclusief de afwezigen en de tegenstemmers.~~

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.

Art. 32. - Honorarium van de ~~administrateur~~ syndicus

Het loon van de ~~administrateur~~ syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering. ~~volgens tarief van de Immobiliënkamer, telkens B.T.W. in meer.~~ Het honorarium is gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen die maandelijks in het Belgisch Staatsblad verschijnt. Bij wijziging van de index ad tenminste twee punten, wordt het honorarium van de ~~administrateur~~ syndicus evenredig aangepast als volgt :

$$\frac{\text{honorarium x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

Dit alles behoudens andersluidende wettelijke en/of paritaire beschikkingen terzake.

Het indexcijfer dat in acht dient genomen, is dat van het trimester voorafgaand aan de betaling van het honorarium.

In het honorarium van de ~~administrateur~~ syndicus zijn in principe niet begrepen : de onkosten van briefwisseling, telefoon, drukwerk van bijzondere formulieren, vertaalwerk, opnamekosten van de tellers en andere, die vereist zijn voor het vlotte beheer van het gebouw en de service verschuldigd aan de eigenaars.

Voor elke vergadering van het ~~administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom, of voor elke buitengewone vergadering, zal de ~~administrateur~~ syndicus de eventuele verplaatsingskosten buiten Knokke-Heist, indien meer dan 30 km niet meegerekend een vergoeding ontvangen die forfaitair vastgesteld is op tweeduizend frank (2.000,-) (50 euro) bedrag dat op dezelfde wijze geïndexeerd is als het eigenlijke honorarium (zie supra).

~~* Sectie 2/bis. - Controle organen van de mede-eigendom~~

Art. 21. - ~~Het administratiecomité~~ de Raad van Mede-eigendom

~~Het administratiecomité of bureau is samengesteld uit een voorzitter, een commissaris, twee assessors en een administrateur, of syndicus (laatstgenoemde slechts met consultatieve stem).~~

~~Het administratiecomité wordt door de algemene vergadering op dezelfde wijze gekozen als de voorzitter (zie supra art. 20).~~

~~Het administratiecomité is in hoofdzaak belast met :~~

- ~~a) het toezicht op het beheer van de administrateur;~~
- ~~b) het verslag aan de algemene vergadering over het financieel beheer van de administrateur;~~

~~e) het verslag aan de algemene vergadering over de wenselijkheid van de uitvoering van niet dringende werken. De leden van het administratiecomité vormen een college. Zij kunnen slechts geldig beraadslagen in geval van voltalligheid, tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen door een ander mede-eigenaar of door een bevoegd persoon.~~

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

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde

meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

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

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

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. In geval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De duur van het mandaat van de leden van ~~het administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom is dezelfde als voor de voorzitter. De leden van ~~het bureau~~ de raad van mede-eigendom zijn van rechtswege uittredend op het ogenblik dat ze opgehouden hebben, ofwel eigenaar te zijn, ofwel bevoegd lasthebber van een mede-eigenaar.

~~Het mandaat van de administrateur, of syndicus, is een onbeperkt aantal jaren hernieuwbaar.~~

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

Art. 21/BIS – De commissaris van de rekeningen

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

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

* Sectie 3. - Architect van het gebouw

Art. 33.

Studiebureau Blatec, auteurs van de plannen van de aanpassingswerken van het flatgebouw "RESIDENTIE ASCOT" werd aangeduid als architect van het gebouw.

Bij belet van betrokkene, zal de algemene vergadering een of meer architect en aanduiden.

* Sectie 4.- Werken en herstellingen

Art. 34. - Principe

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van gemene delen worden door de mede-eigenaars afgedragen naar rato van hun aandeel in de gemeenschap, zoals bepaald in akte van mede-eigendom en in het huidig Reglement van mede-eigendom.

Art. 35. - Aard van de onderhouds- en herstellingswerken

Men onderscheidt ~~drie~~ twee soorten werken;

a) Enerzijds de dringende werken;

b) Anderzijds de volstrekt nodige doch niet dringende werken en de niet volstrekt nodige werken.

Art. 36. - De dringende werken

De ~~administrateur~~ syndicus heeft algehele volmacht om dringende herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan het ~~administratiecomité~~ algemene vergadering of aan de raad van mede-eigendom; ook de mede-eigenaars kunnen er zich niet tegen verzetten.

Art. 37. - Volstrekt nodige doch niet dringende werken

Hierover beslist ~~het administratiecomité~~ de algemene vergadering. ~~dat ook bevoegd is om te oordelen indien, ja dan niet, de algemene vergadering dient bijeengeroepen om over het geval te beraadslagen.~~

Art. 38. - De niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het eigendom beogen

~~Deze werken dienen door de mede-eigenaars aangevraagd die, samen, tenminste één/vierde van de kwotiteiten bezitten, dit is 250/1.000en. Deze werken zullen, voor beslissing, voorgelegd worden op een buitengewone vergadering.~~ Deze werken worden voorgelegd aan de algemene vergadering die zal geldig beslissen mits een meerderheid van drie/ vierde van de stemmen.

Art. 39. - uitvoering van de werken

De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen - via hun privaatieve delen - in geval van reparaties, onderhoud of schoonmaak van de gemene delen. Eveneens bij een eventuele controlebeurt van de privéleidingen; - althans wanneer deze controle nodig geacht wordt door de ~~administrateur~~ syndicus.

Behoudens in geval van dringende reparaties, mag geen toegang geëist worden van één juli tot dertig september; evenmin tijdens de Paasvakantie. Herstellingen aan de daken mogen evenwel te allen tijde gevraagd en uitgevoerd worden.

Bij een vermoedelijk lange afwezigheid van een mede-eigenaar of bewoner van een kavel, dient een sleutel gedeponneerd bij de syndicus of een andere lasthebber die metterwoon in de gemeente Knokke-Heist: gevestigd is. (Gelieve naam en adres van deze persoon mede te delen aan de syndicus).

HOOFDSTUK IV. GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN

* Sectie 1. - Lasten

Art. 40. - Principe

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemene zaken worden afgedragen door de mede-eigenaars naar rato van hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw, ter uitzondering van hetgeen vermeld is in de basisakte en onder artikel 34 van dit reglement.

Zulks, onder voorbehoud van de beschikkingen van onderstaande artikelen.

Behoudens ~~eenparig~~ akkoord van de mede-eigenaars met een vier / vijfde meerderheid van de stemmen in de algemene vergadering kan dit regime niet gewijzigd worden.

Zulks eveneens onverminderd het recht van elke mede-eigenaar om aan de rechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

De gemene kosten beginnen te lopen bij de aanvaarding van de sleutels en dit, onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen.

Art. 41. - Opsomming en verdeling van de gemene lasten of servicekosten

Tot de gemene lasten voor al de eigenaars behoren namelijk deze met betrekking tot :

a) het onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing en administratie van de gemene zaken; de schadevergoeding door de gemeenschap als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies in verband met gemeenschappelijke zaken of met de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars; de eventuele kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van één eigenaar vallen en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en last en uit hoofde van al de mede-eigenaars;

b) de schade toegebracht aan een persoon of een zaak door gemeenschap van eigenaars.

In al deze schulden, kosten en lasten dragen de mede-eigenaars bij zoals bedongen in het huidig Reglement en in de basisakte.

Wanneer de gemene lasten verhogen door de schuld of nalatigheid van één of meer eigenaars, valt de verhoging uitsluitend ten laste van de schuldige(n) of nalatige(n).

Art. 42. - Verdeling van de particuliere lasten

In de lasten met betrekking tot de waterdichtheid van de voor exclusief gebruik voorbehouden terrassen of balkons, dragen de eigenaars van de appartementen bij, elk volgens hun aandelen in de gemene delen van het gebouw, tenzij er bewezen kan worden dat de oorzaak van waterinsijpeling uitsluitend te wijten is aan het verkeerd gebruik van het betrokken terras, door bijvoorbeeld het plaatsen van te zware bloembakken, enzovoort.

Art. 43. - Onverdeeldheid. - Vruchtgebruik van een kavel

In geval van onverdeeldheid van een kavel tussen enkele eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, een recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel, hoofdelijk ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de sommen die verschuldigd zijn met betrekking tot de kavel en die ten voordele zijn van de gemeenschap.

Art. 44.- Overdracht van kavels

~~a) Overdracht bij overlijden : In dit geval, moet door de verkrijgers binnen de twee maanden van het overlijden, hiervan kennis gegeven worden aan de administrateur. Zulks geschiedt middels een door de notaris vereffenaar afgeleverd attest. Houdt de onverdeeldheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de administrateur hiervan in kennis gesteld middels een door de notaris vereffenaar opgestelde verklaring. Dit document zal naam, voornamen en beroep, plus adres vermelden van de nieuwe eigenaar; ook de data van overdracht en ingenottreding.~~

~~Bovenstaande beschikking is mede van toepassing ingevolge bijzonder legaat.~~

~~b) Overdracht onder levenden. Bij overdracht van een kavel onder levenden ten bezwarende titel of niet, is de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk jegens de gemeenschap voor de vereffening van alle, voor of na de overdracht vervallen schulden; zelfs wanneer de rekeningen reeds zijn goedgekeurd door de algemene vergadering. Dit geldt eveneens in geval van leveringen of werken die plaats hadden vóór de overdracht.~~

§ 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 hieronder bepaald;

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.

~~De voormalige eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de opdracht bestaande schulden. Teruggave van sommen die hij, te welken titel ook, aan de gemeenschap betaald heeft, mag door hem niet geëist worden; behoudens het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.~~

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.

~~c) Betekening aan de administrateur : Iedere overdracht moet binnen de veertien dagen via een ter post aangetekende brief door de nieuwe eigenaar aan de administrateur betekend worden. Deze moet binnen de maand aan de nieuwe eigenaar het bedrag kenbaar maken van de schuld die de vorige eigenaar nog heeft bij de gemeenschap. De rechtsgeldige bekendmaking door de syndicus heeft tot gevolg dat de nieuwe eigenaar aansprakelijk is jegens de gemeenschap voor de schulden van zijn voorganger. Van deze aansprakelijkheid wordt de nieuwe eigenaar evenwel ontslagen bij verzuim van de administrateur de zaak rechtsgeldig bekend te maken. Bij gebrek aan notificatie door de verkrijger, zijn de vorige en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle vóór de overdracht vervallen schulden.~~

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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

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

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

Art. 45. - Verhuring

Rechtsbetrekkingen zijn enkel en alleen bestaande tussen de ~~administrateur~~ syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars echter vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectievelijke huurder het aandeel of een deel van de gemene lasten en uitgaven op te leggen dewelke luidens de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn.

Hieruit vloeit geen enkel recht voort ten gunste van de huurders. Hunnerzijds worden de eigenaars evenmin ontslagen van hun verplichtingen bij te dragen in de gemene lasten.

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

* Sectie 2. Gemene baten

Art. 46. - Principe

Ieder eigenaar deelt in de gemene baten van onverdeelde overeenkomstig zijn kwotiteiten in de gemeenschap.

HOOFDSTUK IV/BIS - RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK V. VERZEKERINGEN

* Sectie 1. - Algemeen

Art. 47. - Principe

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemene delen van het gebouw, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus. De verzekering wordt onderschreven bij een maatschappij van goede naam en faam.

Ze kan tot voorwerp hebben :

a) het eigenlijke gebouw, benevens de gemene voorwerpen dat het bevat;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

Art. 48. - Gedekte gevaren - Verzekerde belangen

De algemene vergadering duidt de te verzekeren posten aan en ook de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd.

Behalve de in Secties 2 en 3 (zie infra) genoemde, verplichte verzekeringen, is de vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen te onderschrijven.

Art. 49. - Vertegenwoordiging van de eigenaar

De ~~administrateur~~ syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de vereniging van eigenaars tegenover de verzekeraars.

De ~~administrateur~~ syndicus sluit de verzekeringsovereenkomst af. Hij betaalt de premies, int de schadevergoedingen uit naam van de gemeenschap en geeft er kwitantie van.

Art. 50. - Betaling van de premies, - Extra premies

De premies met betrekking tot de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten behoren tot de algemene lasten of servicekosten. Hierin dragen al de eigenaars bij naar rato van hun aantal aandelen in de gemeenschap.

In geval van extra premies verschuldigd naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefend beroep, vallen ze ten laste van de betrokken eigenaar. Zulks, behoudens eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Art. 51. - Polissen

Ieder eigenaar kan aflevering eisen - op zijn kosten - van een exemplaar van de aangegane verzekeringsovereenkomsten. Dit geldt ook voor hen wier premies of extra premies, geheel of gedeeltelijk te hunnen laste vallen.

Art. 52. - Overschot van schadevergoeding

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadeloosstelling aanwezig zijn, komt hetzelfde in het "reservefonds" terecht.

* Sectie 2. - Verzekering van het gebouw

§ 1. BRANDGEVAAR EN BIJKOMENDE GEVAREN

Art 53. - Principe

Tegen het gevaar van beschadiging of vernieling van het gebouw door brand, wordt namens al de vereniging van mede-eigenaars een collectieve verzekering onderschreven.

Art. 54. - Gemene delen - Privé delen

De collectieve verzekering waarvan sprake supra, dekt zowel de gemene als de privé delen. De verzekerde bedragen worden gespreid over de privé delen overeenkomstig hun kwotiteiten in de gemene delen.

In geval van onverdeeldheid inzake gemene delen (algemene en particuliere) worden deze voor bepaalde waarden goedgekeurd.

Art. 55. - Bijkomende gevaren

Worden gelijkgesteld met de schade veroorzaakt door brand, de schadeposten voorzien door de wet en de type brandpolis en namelijk :

- de kosten van opruimings- en/of slopingswerken;
- de inslag van bliksem;
- ontploffingen door gas, dampen of andere oorzaken;
- het elektriciteitsgevaar;
- het neerstorten van vliegtuigen;
- stormschade;
- de onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of beschadiging van het verzekerde door water of andere blusmiddelen.

Art 56. - Verhaal tegen buren

Eigenaars en gebruikers worden gedekt tegen het verhaal van buren, ongeacht of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk, een privédeel of enige andere ruimte die door de eigenaar of de gebruiker gebruikt wordt.

Art. 57. - verzaking verhaal onder eigenaars

Onderling verzaken de eigenaars elk verhaal tegen een hunner of tegen de gemeenschap, zo de brandschade voortkomt uit een ander deel van het goed (gemeen of privédeel), of aangericht wordt aan zaken binnen het gebouw.

Art. 58. - Verzaking verhaal onder gebruikers

De eigenaars zorgen er voor dat de gebruikers van hun goed ieder verhaal verzaken voor de schade aangeduid supra (art. 57.), zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Bij verhuring van meer dan drie/vierde van het gebouw, zullen de eigenaars aan elk verhaal verzaken tegen de gebruikers; - dit luidens de artikelen 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 59. - Aanvullende verzekering

Wanneer een eigenaar oordeelt dat de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringen ontoereikend zijn, mag hij bij dezelfde verzekeraar en op zijn kosten, een aanvullende verzekering aangaan. Dit geldt onder meer:

- voor het verzekeren van extra bedragen ter dekking van verfraaiingen aan het privégoed van de betrokkene;
- ter dekking van andere, niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen risico's.

In deze gevallen heeft de betrokken eigenaar het exclusief recht op de uitkeringen voortvloeiend uit de aanvullende verzekering.

Art. 60. - Uitkering van schadeloosstelling

De schadepenningen worden geïnd door de syndicus die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zulks, behoudens het recht van de algemene vergadering er anders over te beschikken. Onverminderd hetgeen vermeld wordt in het volgend hoofdstuk, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder het toezicht van de algemene vergadering.

Zijn de schadepenningen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun kwotiteiten in de gemeenschap.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling of herbouw geschiedt overeenkomstig de voorschriften vervat in de akte van mede-eigendom.

Art. 61. - Privatieve roerende goederen

Deze worden verzekerd op kosten van ieder mede-eigenaar, zowel tegen brandgevaar als tegen andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikelen 55 en 59 (zie supra).

§ 2. WATERSCHADE

Art. 62. - Principe

De gemene en privé delen, alsmede de voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars, dienen verzekerd tegen waterschade.

§ 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

Art. 63. - Principe

Zo de algemene vergadering het wenselijk acht, kan de burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van eigenaars verzekerd worden.

Verzekerde aansprakelijkheid is verplicht in geval van;

- a) schade veroorzaakt door instorting van een gebouw (art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek), zowel voor de gemene als voor de privé delen;
- b) schade veroorzaakt door hijstoestellen in een gebouw;
- c) schade waarvan sprake in artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek en veroorzaakt door het personeel.

De betreffende polis moet de volgende clausule vermelden : "Worden als derden aangezien, de eigenaars, de gebruikers wie ze ook zijn mogen, de ~~administrateur~~ syndicus, de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot."

Art. 64. - Schadegevallen. - Vergoedingen

De vergoedingen worden door de ~~administrateur~~ syndicus aangewend voor de herstelling van de schade die geleden werd door het slachtoffer. Blijkt dat de vergoeding ontoereikend is, dan wordt het tekort door de syndicus gevorderd, via alle beschikbare rechtsmiddelen, van de dader en/of van diegene die burgerlijk aansprakelijk is voor de aangerichte schade.

HOOFDSTUK VI. Vernieling van het gebouw

Art. 65. - Totale en gedeeltelijke vernieling

Een gebouw kan hetzij totaal, hetzij gedeeltelijk vernield zijn. De beoordeling ter zake heeft enkel betrekking op de gemene delen. De vernieling is partieel wanneer drie/vierde van de waarde van een gebouw gemoeid zijn; waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt desnoods door een deskundige bepaald. Deze deskundige wordt hiertoe aangeduid door de algemene vergadering. Hij vergelijkt de waarde van het vernielde met de waarde van het onbeschadigde.

Art. 66. - Verplichting tot wederopbouw

~~Ongeacht de graad van vernieling, zijn de mede-eigenaars tot wederopbouw verplicht.~~ De wederopbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging dient te worden beslist door de algemene vergadering met een vier/vijfde meerderheid; ingeval van gehele vernietiging dient hierover beslist te worden met unanimiteit. Deze wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen - behoudens andersluidende beschikkingen van de eigenaars - en mits inachtneming van de bepalingen van de akte van mede-eigendom.

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.

Art. 67. - Bijdrage in de kosten van wederopbouw

De mede-eigenaars dragen in deze kosten bij naar rato van hun aandelen in de gemeenschap. Zij verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het aannemingscontract gestelde voorwaarden.

Achterstallige bedragen zullen een intrest produceren gelijk aan deze van de bankintresten voor kaskredieten verhoogd met één procent (1%) 's jaars en vrij van elke belasting. Vóór de aanvang van de werken is de algemene vergadering bevoegd een borgstelling te eisen voor de bijdrage van elke eigenaar.

Art. 68. - Dwangmiddelen

~~Een eigenaar die in gebreke blijft met zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw, kan hiertoe, via alle rechtsmiddelen, door zijn medegerechtigden gedwongen worden. Hij is tevens verplicht, jegens de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van zijn rechten in het gebouw. In dat geval wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangeduid door de voorzitter van de rechtbank waar het goed gelegen is en op verzoek van de meest gerede partij.~~

Art. 69. - Beslissing om niet weder op te bouwen

~~Mits naleving van de akte van mede-eigendom en binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering, zulks met een meerderheid van minstens drie/vierden der stemmen, beslissen het vernielde gebouw niet weder op te richten. In dat geval wordt de splitsing van hetzelfde opgeheven en elk behoudt zijn onverdeeld aandeel in de nog bestaande waarden.~~

~~De gemene delen worden geliciteerd overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering. De behaalde som, samen met de assurantiebedragen worden alsdan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun kwotiteiten in de gemeenschap.~~

HOOFDSTUK VI/BIS - 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 VII - HUISHOUDELLJK REGLEMENT

** Sectie 1. - Onderhoud*

Art. 70. - Onderhoud van de schilderwerken

Het schilderwerk van de gevels - inclusief de ramen, leuning, rolluiken, buitendeuren en andere - wordt in éénmaal en door dezelfde firma uitgevoerd. De werken worden toegewezen door ~~het~~ ~~administratiecomité~~ de syndicus na principiële beslissing van de algemene vergadering.

De werken aan de privédel, doch waarmee tevens de harmonie van het gebouw te maken heeft, zullen te gepaste tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd.

Met het oog op de uitwendige gaafheid van het gebouw, kunnen bedoelde werken eventueel door de algemene vergadering bevolen worden op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar, mits een drie / vierde meerderheid, zoals voorzien onder artikel 23 van onderhavig reglement .

Art. 71. - Onderhoud van de schoorsteen

De eigenaars zijn verplicht de eventuele schoorstenen in hun lokaliteiten te laten reinigen telkens dit nodig blijkt en minstens éénmaal in het jaar. Desgevraagd moeten zij het bewijs van deze prestatie kunnen overleggen aan de ~~administrateur~~ syndicus.

De gemeenschappelijke schoorstenen worden éénmaal 's jaars geveegd.

* Sectie 2. - Uitzicht

Art. 72. - Varia. - Verbodsbepalingen

a) Het is de eigenaars niet toegelaten voorwerpen uit te stellen aan ramen, terrassen of balkons die het fraaie uitzicht van het gebouw kan schaden.

Verboden zijn namelijk : linnengoed, spijskasten, vogelkooien, keuken en ander gereedschap. Deze opsomming is enuntiatief.

b) Op alle gevels zijn alleen witte overgordijnen, of met wit gevoerde dito toegelaten.

c) Ontvlambare, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in het gebouw worden opgeslagen.

d) De telefoon zal dusdanig geregeld worden dat het gerinkel geen overlast berokkent aan de burens.

e) Ieder bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gezinsleden, zijn gasten, zijn huisbedienden.

f) De gemene delen en namelijk de inkomhallen, trappen, trappenhuizen en gangen worden steeds vrij gehouden. Geen enkel voorwerp mag er gedeponerd, gehangen of gestald worden. Dit: verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kindervagens, speelgoed en dergelijke.

g) In gangen en trappenhuizen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen matten, beddegoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.

h) De vloerbedekking in woonkamer, slaapkamers en hal is principieel vasttapijt.

Andere vloerbedekkingen zijn eveneens toegelaten mits geluidsisolatie, van die aard en dikte, dat de geluidsdemping minimum zo groot is als in geval van bedekking met vasttapijt.

Voor dit alles kan een eventueel tijdelijke gedoogzaamheid niet als een verworven recht ingeroepen worden.

Art. 73. Huisdieren - Gedoogzaamheid

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van het gebouw slechts bij wijze van gedoogzaamheid, toegelaten kleine huisdieren te houden; zoals honden en katten.

Zijn formeel verboden : kruipdieren, papegaaien en apen.

Bij schade of stoornis van een huisdier: lawaai, geur of hoe ook, is de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen,

gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen. In geval van niet-naleving van deze beslissing zal de kwestieuze eigenaar een boete betalen van 200 F (€5,00) per dag, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. Dit bedrag wordt bij stijging of daling van de index van de kleinhandelsprijzen aangepast en zal in het "reservefonds" gestort worden, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de dienst van de Dierenbescherming. Hoe ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben, zullen de aangerichte schade herstellen, en/of vergoeden.

* Sectie 3. - Moraliteit. - Rust

Art.74. - Welvoeglijkheid. - Verplichtingen

De bewoners van het gebouw zullen dezelve steeds als een "goede huisvader" bewonen, dit is overeenkomstig het juridisch begrip van deze term. Zij zullen er altijd over waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord zou worden, noch door henzelf, noch door hun huurders, personeel, bezoekers of gasten.

Het matig gebruik van radio's, T.V.'s, grammofoontoestellen is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden. Piano's, blaas-, slag- en strijkinstrumenten zijn verboden.

Bij gebruik van elektrische toestellen dienen dezelve voorzien van ontstoorers; - zulks, voor de goede ontvangst van radio en T.V.. Behalve de motor van de liften mogen in appartementen of in de andere lokaliteiten geen motors geplaatst worden. Uitzonderingen de kleine motors van de huishoudtoestellen.

Art. 75. - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het Reglement van mede-eigendom waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken. Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuring of huur afstand.

Bij overtreding door een huurder van een of ander punt van genoemd Reglement, zal de eigenaar-verhuurder zijn huurder tot betere gevoelens aanmanen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder - via een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen - op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder, verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade; vermeerderd met de interesten.

* Sectie 4. - Bestemming van de lokaliteiten

Art. 76. - Toegelaten handel

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard zijn verboden. Desgevallend zal de syndicus verslag doen aan de algemene vergadering die met een vier/vijfde meerderheid zal beslissen.

Kortom, het gebouw is bestemd om residentieel bewoond te worden.

Mits goedkeuring van de algemene vergadering met een vier/vijfde meerderheid, is de uitoefening van een vrij beroep : arts, advocaat, openbaar ambtenaar, toegelaten. Een vrij beroep is wel toegelaten in de privaatieve delen van het gelijkvloers zonder goedkeuring van de algemene vergadering.

Art. 77. - Publiciteit

Onverminderd hetgeen bepaald in de volgende alinea's is het verboden, behoudens een speciale schriftelijke toelating van de algemene vergadering, om het even op welke plaats van het gebouw, publiciteit aan te brengen.

Toegestaan evenwel is het aanbrengen van één enkel aanplakbiljet dat de verkoop van een appartement beoogt. Op de entree deur van de appartementen mag een naamplaat aangebracht worden. (Model en afmetingen goed te keuren door de algemene vergadering van mede-eigenaars).

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met naamplaat en aanduiding van de verdieping.

Art. 78. - Varia

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zijn genoopt tot de naleving van al de stads - en politie - en wegenis reglementen. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en woongewoonten.

In geval van verhuis zal de betrokkene hiervan de ~~administrateur~~ syndicus in kennis stellen en hem tevens, schriftelijk, de schade signaleren die bestond vóór de verhuis. Bij veronachtzaming dezer, loopt betrokkene het gevaar verantwoordelijk gesteld te worden voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

Art. 79. - Algemeen, reglement van mede-eigendom. - Bewaring - Verspreiding.

Onderhavig reglement van mede-eigendom verplicht alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, mede al diegenen die in de toekomst om het even welk recht mogen hebben op het gebouw of op om het even welk deel ervan.

Dit document moet derhalve in zijn geheel overgeschreven worden of naar dit document moet in alle geval verwezen worden in alle rechtsverklarende of rechtsoverdragende akten van eigendom of genot met betrekking tot een element van het gebouw.

In deze documenten wordt in elk geval vermeld dat de belanghebbenden in kennis gesteld werden van het reglement van mede-eigendom; tevens dat zij er zich toe verbinden hetzelfde na te leven.

De toekomstige eigenaar wordt overigens van rechtswege in plaats gesteld van zijn voorganger, louter doordat hij eigenaar, gebruiker of titularis wordt van om het even welk recht of van om het even welk gedeelte van het gebouw. Hierdoor treedt hij in alle rechten en verplichtingen, zowel bestaande als toekomstige, voortvloeiend uit genoemde akten.

De oorspronkelijke verkoopakten worden door notaris Vincent de Gheldere-Joos opgemaakt, met de eventuele tussenkomst van de notaris van de koper.

De minuut van de verkoopakten berust evenwel uitsluitend bij voornoemde notaris de Gheldere-Joos. Zodoende worden alle stukken in één zelfde kantoor bewaard. Belanghebbenden die er om verzoeken, kunnen, mits betaling, een notarieel afschrift van deze akte bekomen.

KEUZ E VAN WOONPLAATS

Voor uitvoering en toepassing van onderhavig reglement van mede-eigendom wordt door ieder eigenaar van rechtswege domicilie gekozen in het flatgebouw "RESIDENTIE ASCOT" tenzij een andere woonplaats gekozen werd in het rechterlijk arrondissement waar het goed gelegen is en zulks aan de ~~administrateur~~ syndicus betekend werd.

Geregistreerd te Knokke-Heist, vijftien bladen, twee renvoeien, op twee december negentienhonderd tweeënnegentig. Boek 18, blad 58, vak 17.

Ontvangen; zevenhonderd vijftig frank. De Ontvanger (get) J. De Vos.