

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"FORMENTOR"

Ondernemingsnummer : 0897.336.310

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

Vertaling en coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Rodolphe Coucke op 21.12.1956;
- 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 .../.../2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

* * *

Ten jare NEGENTIENHONDERD ZES EN VIJFTIG
Op eenentwintig december

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Rodolphe COUCKE, Notaris met standplaats te Wingene, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, op het grondgebied gekend als "Het Zoute"

Een perceel bouwgrond voor aaneensluitende gebouwen, de zuidelijke hoek vormend van de Winston Churchillaan, alwaar zij een gevelbreedte heeft van zeven meter drie en tachtig centimeter, en de Bevrijdingslaan, alwaar het perceel een gevelbreedte heeft van zestien meter en vijfenzestig centimeter; ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 942 met een oppervlakte volgens opmeting en titel van honderd vier en twintig vierkante meter en vijftien vierkante centimeter; palend ten Noorden aan het gebouw genaamd "Residentie Helios"; ten Oosten aan de eigendom van de Heer Rotsaert te Knokke.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld onroerend goed een appartementsgebouw, genaamd "Residentie FORMENTOR", te bouwen, en waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle of sommige eigenaars van de privatieven voor de fractie hierna bepaald.

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 privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat 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

Aan de oorspronkelijke akte werden twee plannen gehecht, met de opdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen, met de afluïning van de appartementen en de gemene delen.

Het plan nummer één is een grondplan van de typeverdieping, het gelijkvloers en de achtergevel.

Het plan twee betreft een plan van de typeverdieping, van de voorgevels en een doorsnede van het gebouw.

Deze plannen gelden enkele ten informatieve titel, zolang de bouwwerken niet volledig afgewerkt waren. Zij mochten nog gewijzigd worden, in de mate deze wijzigingen op geen enkele manier noch de stevigheid van het gebouw, noch de belangen van de eigenaars schaadden.

SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

Het gebouw is samengesteld als volgt:

I. IN DE KELDERVERDIEPING

- a) Acht privatieve kelders;
- b) Een kelder voor de tellers: algemeen deel vormend;
- c) Een kelder voor de stookolietank: algemeen deel vormend;
- d) Een kelder voor de vuilnis: algemeen deel vormend;
- e) De gangen: algemeen deel vormend.

II. OP HET GELIJKVLOERS

a) Twee privatieve appartementen met koer / tuintje. Voormelde koer / tuintje vormen geen privaatief deel, maar een gemeen deel. Zij worden bezwaard met een exclusief genotsrecht ten gunste van de appartementen op het gelijkvloers, waarvan zij deel uitmaken, onder last de bestemming van deze koer / tuintje te handhaven.

b) Een inkomportaal, een inkomhall, een trapzaal, algemeen deel vormend.

c) Een lokaal dienstig als berging voor fietsen en kinderwagens, algemeen deel vormend.

d) De liftkoker, algemeen deel vormend.

III. DRIE VERDIEPINGEN, met telkens:

- a) Twee privatieve appartementen;
- b) Een trapzaal en een overloop, algemeen deel vormend.

BESCHRIJVING PRIVATIEVE DELEN - AANBEDELING KWOTITEITEN DER GEMENE DELEN

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

Artikel 4.

Het gebouw is samengesteld uit privaatieve delen, waarvan elke eigenaar de privaatieve eigendom heeft, en de gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, elk voor een onverdeeld aandeel.

De privaatieve delen worden genaamd "appartementen". Deze bepaling omvat ook de delen in de kelderverdieping die de kelders vormen.

Artikel 5.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten, aanbedeeld aan de appartementen in verhouding tot de respectievelijke waarde en oppervlakte van deze privaatieve delen.

De aanbedeling van de kwotiteiten onder de verschillende delen (appartementen) waaruit het gebouw is samengesteld, wordt vastgesteld door artikel 6 hierna.

Artikel 6.

TABEL met aanduiding van de benaming van de privaatieve delen van het gebouw en met de aan elk van deze privaatieve delen aanbedeelde kwotiteiten in de gemene delen:

I. KELDERVERDIEPING

Acht kelders, genummerd van één tot en met acht, en drie gemeenschappelijke kelders, genummerd van negen tot en met elf.

II. HET GELIJKVLOERS

a) Een appartement, de hoek vormend van de Churchillaan en de Bevrijdingslaan, met honderd en zeven/duizendsten	107/1.000sten
b) Een appartement, uitgevend op de Bevrijdingslaan, met vijf en negentig/duizendsten	95/1.000sten

III. EERSTE VERDIEPING

a) Een appartement, de hoek vormend van de Churchillaan en de Bevrijdingslaan, met honderd zes en dertig/duizendsten	136/1.000sten
--	---------------

b) Een appartement, uitgevend op de
Bevrijdingslaan, met honderd dertig/duizendsten 130/1.000sten

IV. TWEEDE VERDIEPING

a) Een appartement, de hoek vormend van de
Churchillaan en de Bevrijdingslaan, met honderd zes
en dertig/duizendsten 136/1.000sten

b) Een appartement, uitgevend op de
Bevrijdingslaan, met honderd dertig/duizendsten 130/1.000sten

V. DERDE VERDIEPING

a) Een appartement, de hoek vormend van de
Churchillaan en de Bevrijdingslaan, met honderd zes
en dertig/duizendsten 136/1.000sten

b) Een appartement, uitgevend op de
Bevrijdingslaan, met honderd dertig/duizendsten 130/1.000sten

Tesamen: duizend/duizensten -----
1.000/1.000sten

Aan de kelders worden er geen onderscheiden kwotiteiten
aanbedeeld. Zij vormen een afhankelijkheid ten privaatieve titel van
de respectievelijke appartementen.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat welke ook de toekomstige
schommelingen van de waarde van de respectievelijke appartementen
mogen zijn, ondermeer door wijzigingen of verbouwingen in eender
welk deel van het gebouw of ingevolge enige andere omstandigheid, de
aanbedeling van de duizendsten zoals hierboven vastgesteld, niet kan
gewijzigd worden, behoudens beslissing van de algemene vergadering
met eenparigheid van alle mede-eigenaars genomen, dit behoudens uitzonderingen
voorzien in het reglement van mede-eigendom.

Indien een mede-eigenaar twee of meerdere appartementen
aankoopt, zal hij steeds - zelfs indien hij ze samenvoegt tot één
enkel appartement - verondersteld worden niet één groter appartement
te bezitten, maar wel twee of meerdere appartementen in eigendom te
hebben. Hij zal dezelfde rechten en verplichtingen en lasten dragen,
als twee of meerdere onderscheiden mede-eigenaars.

Artikel 7.

De gemene delen van het gebouw zijn (navolgende opsomming
geldt ten titel van voorbeeld en is niet beperkend):

De grond of het terrein, de funderingen, het betonnen geraamte
(pijlers, balken, de vloerplaten, enz.), de ruwbouw van de gevels,
de zijgevels, de binnenmuren, de buiten versiering van de gevels, de
balkons en de ramen (maar niet de borstweringen), de balustrades, de
steunen voor de balkons en de ramen, de afvoeren en leidingen van
alle aard, water, gas, elektriciteit, dit alles tot aan de riolering
(met uitzondering van de delen van deze leidingen en afvoeren die
zich bevinden in de appartementen en andere privaatieve lokalen, en

die tot hun uitsluitend genot strekken), de voetpaden, hekkens, de onderbouw, en in de kelderverdieping: de hoofdgang, de lift, de trap en het trappenhuis, de kelder voor de tellers, voor de mazouttank, de berging, de gangen en de aera's.

Op de gelijkvloerse verdieping:

De inkomhall, de gangen, de aera's.

In het volledige gebouw: de trappen en trappenhuis, de overlopen op de verdiepingen, de aera's, de lift met liftkooi.

Het dak of terras met haar leidingen en regenafvoeren.

Het geheel van de leidingen van de centrale verwarming die zich in een privaat lokaal bevindt en tot exclusief gebruik van dit lokaal strekt, zijn privaat delen, maar er mag geen enkele wijziging aan toegebracht worden zonder toelating van de algemene vergadering genomen met ~~unanimiteit van alle mede-eigenaars~~ drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen, waarbij de vergadering ook alle voorwaarden om de wijzigingen die zij toestaat kan bepalen.

En, in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaat lokaal zijn bestemd of die gemeenschappelijk zijn overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en de gebruiken.

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.

Er zijn twee tuintjes, vermeld op het aan de oorspronkelijke akte gehecht plan, waarvan het exclusief en eeuwigdurend genot voorbehouden is, te weten: dit met het nummer één (1) aan het appartement genummerd één (1), en het tuintje met nummer twee (2), aan het appartement nummer twee (2), uitgevend op de Bevrijdingslaan.

Dit gebruiksrecht brengt geen eigendomsrechten op deze tuintjes te weeg, nu zij gemeenschappelijk deel van alle mede-eigenaars blijven. Zij impliceert evenwel het onderhoud ten laste valt van diegenen die er het recht van genot op hebben, en het is hen uitdrukkelijk verboden om de bestemming van de tuintjes te wijzigen, die eeuwigdurend als lusttuintjes dienen behouden te worden, om er welke constructie ook in op te richten, om er aanplantingen te doen die van aard zijn om de bewoners van de appartementen op de verdiepingen, die zicht hebben op de tuintjes, te hinderen.

Artikel 8.

Elke privaat eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement of van het privaat lokaal - met uitzondering van de gemene delen - en ondermeer: de plankenvloer, parket of elke andere vloerbekleding waarop men loopt, met de ondervloer die de vloerplaat, die een gemeenschappelijk deel vormt, raakt; de niet dragende binnenmuren; de deuren, de ramen uitgevend op de straat en op de koer met hun luiken, rolluiken en borstweringen; de deuren op de overlopen; alle toevoer- en afvoerleidingen die zich in de appartementen en privaat lokalen bevinden en die tot hun exclusief gebruik strekken; de particuliere sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, water closets, badkamers, enz.); de beglaasde delen van de deuren en ramen; de plafond bepleistering gehecht aan de bovenliggende vloerplaat die het plafond vormen; de

pleisterwerken en andere bekledingen; de inwendige versieringen van het appartement of het privaatief lokaal; kortom: alles wat zich binnen het appartement of het privaatief lokaal bevindt en dat tot uitsluitend gebruik ervan strekt; bovendien alles wat tot hun nut strekt (bijvoorbeeld: particuliere leidingen van water, gas en elektriciteit, telefoon), enz.

STATUTEN

Het geheel van de documenten en bepalingen opgenomen in de oorspronkelijke akte vormen "de statuten" van het gebouw gelegen te Knokke, op het gebied gekend als "het Zoute", hoek van de Churchillaan en de Bevrijdingslaan, en dat genaamd zal worden "Residentie Formentor".

De plannen en omschrijving vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden de ene in functie van de andere.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN - RECHTSPERSOONLIJKHEID

[de oorspronkelijke artikel 1-2-3 vervallen]

Artikel 1. 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 FORMENTOR**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2. Ontbinding en vereffening van de vereniging.

§ 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.

Artikel 3. Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW

AFDELING 1 : rechten en plichten op de privatieve en de gemene delen

[artikelen 4, 5, 6, deel artikelen 7 en 8, werden verplaatst naar het deel basisakte]

Artikel 7.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden of bezwaard met zakelijke rechten of beslagen, dan samen met de appartementen, waarvan zij een accessorium uitmaken en dit voor de eraan aanbedeelde kwotiteiten.

De hypotheek of elk zakelijk recht dat gevestigd wordt op een privaatief deel, behelst van rechtswege ook het aandeel in de gemene delen welk er een onlosmakelijk accessorium van uitmaakt.

Artikel 8.

Elke mede-eigenaar heeft het recht te genieten van zijn privatieve lokalen binnen de grenzen vastgelegd door onderhavig reglement en op voorwaarde om de rechten van de overige mede-eigenaars niet te schenden en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw in het gedrang kan brengen.

Elkeen kan, volgens eigen inzichten, de interne indeling van zijn appartement wijzigen, maar dit onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, schade of andere ongevallen en ongemakken aan de lokalen van de overige eigenaars.

Het is de mede-eigenaars verboden om, zelfs binnen hun eigen privatieve lokalen, enige verandering toe te brengen aan de gemene delen, tenzij zij zich schikken naar de bepalingen van navolgend artikel.

Het is de eigenaar van een appartement verboden dit appartement op te delen in verschillende appartementen, waardoor er meer dan twee appartementen per verdieping zouden zijn, zoals hiervoor voorzien.

Artikel 9.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het privaatieve zaken betreft, mag gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de algemene vergadering, genomen bij meerderheid van de drie/vierde van het totaal der uitgebrachte stemmen ~~van het gebouw.~~

Het zal namelijk zo zijn voor de ingangdeuren der appartementen en andere particuliere lokalen, de vensters, de borstweringen, de rolluiken en de buitenste luiken, zelfs voor wat betreft het schilderwerk.

Artikel 10.

De eigenaars zullen draadloze telefoonposten en televisie mogen plaatsen. De algemene vergadering zal hieromtrent desgevallend een reglement van inwendige orde uitvaardigen, genomen bij ~~gewone~~ drie/vierde meerderheid.

AFDELING II. De dienst en het beheer van het gebouw

(a) De algemene vergadering

[artikelen 11 en 12 werden verplaatst naar (b) hierna]

Artikel 13.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is oppermachtig meester over het beheer van het onroerend goed, voor zover het algemene belangen betreft.

Zij kan ook, mits een drie/vierde meerderheid en mits bijzondere motivering, beslissen de vereniging van mede-eigenaars werken aan privaatieve delen zal uitvoeren, indien dit economische of technische redenen is.

Artikel 14.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn of behoorlijk opgeroepen werden.

De vergadering verplicht door haar beraadslagingen en besluiten, al de mede-eigenaars, of zij vertegenwoordigd waren of niet, aangaande de onderwerpen van de dagorde.

Artikel 15.

De statutaire vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden te Knokke (het Zoute), op de dag, uur en plaats aangeduid door de

syndicus in de oproepingsbrieven; deze aanduiding wordt gedaan door de syndicus ~~of door de persoon die de bijeenroepingen verricht~~; deze statutaire vergadering dient steeds bijengeroepen te worden in de periode van 25 oktober tot en met 9 november.

~~Behoudens andersluidende beslissing vanwege de syndicus dewelke dient betekend te worden aan al de mede-eigenaars in de vorm en binnen de termijn voorgeschreven voor de oproepingen, zijn deze dag, uur en plaats onveranderlijk van jaar tot jaar.~~

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst, wordt de vergadering bijengeroepen op verlangen ~~van de Voorzitter van de vergadering~~ of van de syndicus, zo dikwijls als nodig, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. .

Zij dient in ieder geval bijengeroepen te worden door de syndicus wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door één of meer eigenaars die samen minstens ~~vijftig ten honderd~~ één vijfde van de aandelen bezitten in de gemene delen.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Bij gebrek aan bedrijvig zijn vanwege de syndicus gedurende meer dan ~~acht~~ dertig dagen, mag de vergadering bijengeroepen worden door één der mede-eigenaars, die het verzoek mee heeft ondertekend.

Artikel 16.

~~De oproepingen worden gedaan, ten minste acht volle dagen en ten hoogste veertien volle dagen op voorhand, bij aangetekende brief. De oproeping zal eveneens geldig gedaan zijn wanneer zij aan de eigenaar afgegeven wordt, tegen ontvangstbewijs door deze laatste persoonlijk ondertekend.~~

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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.

Indien een eerste vergadering niet voltallig is, mag een tweede vergadering met dezelfde dagorde, op dezelfde manier bijengeroepen worden, met vermelding dat het een tweede vergadering betreft, doch de bijeenroepingstermijn voor een tweede vergadering zal minstens vijftien dagen ~~en hoogstens tien dagen~~ bedragen.

Artikel 17.

Al de punten van de agenda, vast te leggen door de syndicus of door de persoon die de oproepingen verricht, moeten op een duidelijke wijze vermeld worden in de oproepingsbrieven.

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 medelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De beraadslagingen mogen alleen betrekking hebben op de punten van de agenda, tenzij al de eigenaars tegenwoordig zijn en het slechts zaken betreft van zeer gering belang.

Artikel 18.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars, ongeacht hun aantal aandelen.

Ingeval de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij evenwel opgeroepen worden tot de algemene vergadering, maar hij zal deze bijwonen met raadgevende stem en niet stemgerechtigd zijn.

~~Indien hij nochtans volmacht drager moest zijn van mede-eigenaars die de algemene vergadering niet bijwonen, zal de syndicus gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen, volgens hun schriftelijke aanwijzingen, dewelke aan de notulen zullen gehecht blijven.~~

~~Met uitzondering van de syndicus, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is, of indien een recht op genot bezittende, hij geen schriftelijke volmacht van zijn eigenaar ontvangen heeft om deel te nemen aan de algemene vergadering en in zijn plaats te stemmen.~~

~~De huurder van een appartement mag als gevolmachtigde worden aangeduid, maar hij mag alleen zijn verhuurder eigenaar vertegenwoordigen van het appartement dat hij van hem in huur ontvangen heeft.~~

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

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

De volmacht moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk vermelden of zij algemeen is of enkel beraadslagingen betreft aangaande zekere bepaalde onderwerpen; bij gebreke daarvan zal deze volmacht als onbestaande beschouwd worden.

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

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

~~Ingeval van onverdeeldheid wegens overlijden of andere oorzaak, zullen de onverdeelde mede-eigenaars van een appartement alsmede de naakte eigenaars en vruchtgebruikers, één enkele vertegenwoordiger moeten aanstellen, die tot de algemene vergaderingen zal opgeroepen worden, deze stemgerechtigd zal bijwonen en voor rekening van de onverdeeldheid zal stemmen.~~

~~De volmacht aan deze laatste gegeven, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht worden.~~

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

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

Het is steeds toegelaten aan één der echtgenoten de andere echtgenoot-eigenaar te vertegenwoordigen.

Artikel 19.

De algemene vergadering benoemt voor de duur door haar aangeduid, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; zij kunnen herkozen worden. De voorzitter dient verkozen te worden onder de mede-eigenaars.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar van het hoogst aantal duizendsten; ingeval van gelijkheid van rechten, wordt deze functie toegewezen aan de oudste van hen.

Artikel 20.

Het bureau is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij afwezigheid van deze laatsten, uit de voorzitter bijgestaan door twee aanwezige eigenaars die het hoogst aantal duizendsten bezitten.

Het bureau stelt een secretaris aan, die mag gekozen worden buiten de vergadering. Behoudens andersluidende beslissing, oefent de syndicus de taak van secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

Artikel 21.

Er wordt een lijst der aanwezigen bijgehouden, dewelke zal ondertekend worden door de eigenaars die de algemene vergadering wensen bij te wonen, lijst der aanwezigen die daarenboven zal bevestigd worden door de leden van het bureau.

Artikel 22.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij eenvoudige meerderheid van de stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens dan in de gevallen waarin ~~het onderhavig reglement of het reglement van inwendige orde~~ de wet een grotere meerderheid zou vereisen.

Wanneer unanimititeit wordt vereist, wordt hiermee niet bedoeld de eenstemmigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, doch de eenparigheid van al de mede-eigenaars. De afwezigen zullen aangezien worden als gekant tegen het voorstel, ~~behoudens wanneer het een tweede algemene vergadering geldt, omdat op de eerste vergadering het vereiste kworum niet aanwezig was. In dit geval zullen de afwezigen aangezien worden als het voorstel bijtredend, op voorwaarde echter dat zulks uitdrukkelijk in de tweede oproepingsbrief vermeld werd.~~

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

~~De beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen vereisen alleen de meerderheid van stemmen; deze met betrekking tot transformaties of veranderingen van de ruwbouw of van de gemeenschappelijke delen of deze die de harmonie van de gevels en toegangen aanbelangen, vereisen een meerderheid van drie/vierde van het totaal der stemmen van het gebouw.~~

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.

Artikel 23.

De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als het aantal duizendsten die ze bezitten.

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.

Artikel 24.

~~Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet de vergadering als stemgerechtigde leden, de helft der mede-eigenaars verenigen, die samen meer dan vijfhonderd/duizendsten moeten bezitten.~~

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

Indien de vergadering niet voldoet aan deze dubbele voorwaarde, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden ~~ten vroegste binnen de veertien~~ na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, met dezelfde dagorde, en zal geldig beslissen, welke ook het aantal aanwezige mede-eigenaars en het aantal vertegenwoordigde tienden zij, behoudens wat hierboven gezegd werd aangaande de beslissingen te nemen bij een bijzondere meerderheid.

[Artikel 25 werd verplaatst naar verder in de tekst]

Artikel 26.

~~De beslissingen van de algemene vergaderingen worden vastgesteld door processen verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de syndicus en de aanwezige eigenaars die dit verlangen.~~

~~Ieder mede-eigenaar mag vragen het register van de processen verbaal te raadplegen en er afschrift van te nemen, zonder verplaatsing ervan, op de plaats aan te duiden door de algemene vergadering, en in tegenwoordigheid van de syndicus, die met het toezicht ervan gelast is, evenals de archieven van beheer van het onroerend goed.~~

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

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

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

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

(b) De syndicus

Artikel 11.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op een syndicus, die al dan niet gekozen wordt onder de mede-eigenaars.

Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw, en namelijk met de uitvoering van de herstellingen te verrichten aan de gemeenschappelijke zaken.

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

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

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 12.

~~Ingeval de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, wordt dit ambt uitgeoefend door de eigenaar van het hoogst aantal tienden; bij gelijkheid van rechten, wordt het ambt toebedeeld aan de oudste mede-eigenaar.~~

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.

[bepalingen overgeheveld uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde]

~~Artikel 63.~~

~~De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering; hij zal kunnen verkozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen.~~

~~Indien de syndicus een mede-eigenaar is, en niet bezoldigd wordt, zal hij kunnen beroep doen op een secretaris voor de boekhouding; de bezoldiging van de secretaris wordt vastgesteld door de algemene vergadering.~~

Artikel 64.

De syndicus heeft tot plicht te waken over het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen, de goede werking van de gemeenschappelijke installaties.

Hij houdt toezicht op de werken van de poetsvrouw, die hij kiest en ontslaat, mits beslissing hiertoe door de algemene vergadering; hij geeft haar de nodige bevelen; doet op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren, doet ~~op bevel van de beheerraad~~ de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen uitvoeren, ~~alsook deze~~ bevelen door de algemene vergadering.

Hij verdeelt het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven onder de mede-eigenaars, centraliseert de gelden en betaalt deze aan de rechthebbenden.

Artikel 65.

De syndicus waakt over het algemeen goede onderhoud van het gebouw.

Artikel 66.

De syndicus leidt de betwistingen in, welke betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, tegenover derde personen en de openbare besturen.

Hij brengt verslag uit aan de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, en aan de algemene vergadering; deze beslissen over de te nemen maatregelen voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

In dringende gevallen, zal hij alle maatregelen treffen.

De syndicus is aldus 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtstvorderingen 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.

(c) Controle-organen van de mede-eigendom

Artikel 62.

De raad van mede-eigendom

~~De beheerraad~~ De raad van mede-eigendom, indien deze wordt ingericht, is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters.

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 syndicus kan gevraagd worden om ~~zal~~ de vergaderingen van de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom bij te wonen met raadgevende stem.

~~De beheerraad houdt toezicht op het beheer van de syndicus, ziet zijn rekeningen na, brengt verslag uit aan de algemene vergadering, en beveelt de noodzakelijke maar niet dringende werken.~~

~~De beheerraad waakt erover dat het beheer op een spaarzame wijze gebeurt.~~

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen, indien ten minste twee van haar leden aanwezig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid van stemmen genomen.

Ingeval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter beslissend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen opgesteld worden; het proces-verbaal zal door de aanwezige leden ondertekend worden.

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

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

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

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.

FINANCIËEL BEHEER

Artikel 25.

De beheersrekeningen van de syndicus worden jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De syndicus moet ze minstens één maand vooraf mededelen aan de mede-eigenaars; de ~~voorzitter en de twee bijzitters~~ commissaris van de rekeningen hebben mandaat om de rekeningen na te zien aan de hand van de bewijskrachtige stukken; ~~zij dienen~~ hij dient hierover verslag uit te brengen aan de vergadering, met eventuele voorstellen.

Trimestrieel moet de syndicus aan elke mede-eigenaar zijn individuele afrekening voorleggen.

De mede-eigenaars zullen aan de ~~leden van het bureau~~ commissaris van de rekeningen alle vergissingen die zij zouden opmerken in de rekeningen, meedelen.

Artikel 67.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de algemene vergadering, vraagt de goedkeuring en ontvangt decharge indien er reden toe is.

Aan ieder mede-eigenaar wordt bovendien een rekeninguittreksel toegestuurd, op de tijdstippen bepaald door de algemene vergadering.

De mede-eigenaars zullen aan de ~~syndicus~~ vereniging van mede-eigenaars een provisie betalen, teneinde ~~hem~~ de syndicus toe te laten de gemeenschappelijke kosten te betalen.

Het bedrag van de provisie wordt bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan ook beslissen een reservefonds op te richten, bestemd voor grote herstellingen of de vervanging van gemeenschappelijke installaties.

De syndicus is gerechtigd betaling van de door de algemene vergadering vastgelegde provisies te eisen; bij gemis aan betaling, zal de syndicus de in gebreke blijvende dagvaarden, ~~na akkoord hiertoe te hebben bekomen van de beheerraad.~~

De syndicus heeft zolang hij in functie is, een contractueel en onherroepelijk mandaat om in gebreke blijvende eigenaars te dagvaarden.

De sommen verschuldigd door de ingebreke blijvende eigenaars, zullen rechtens en zonder ingebrekestelling een interest opbrengen tegen de rentevoet van zes procent 's jaars, vrij van taksen, te rekenen vanaf de eisbaarheid tot de volledige betaling.

Indien het appartement van de ingebreke zijnde eigenaar verhuurd wordt, is de syndicus ertoe gemachtigd rechtstreeks van de huurder de huurprijs te ontvangen tot beloop van de sommen verschuldigd aan de gemeenschap.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig ontslagen zijn tegenover zijn verhuurder van alle sommen betaald aan de syndicus.

Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huur ontvangt zonder de gemeenschappelijke lasten te helpen dragen.

EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

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

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

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

- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

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

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

AFDELING II/bis. - Gemeenschappelijke lasten.

[voorheen afdeling VIII reglement van inwendige orde]

Artikel 68.

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, worden de lasten voortkomende van de gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Van die aard zijn de uitgaven voor water, gas en elektriciteit dienstig voor het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken, de verloning van de poetsvrouw en de sociale bijdragen, de aankoopkosten alsmede de kosten van onderhoud en vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en mobilair, vuilnisbakken, gereedschappen en leveringen nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, van de secretaris en de poetsvrouw, de administratiekosten, de correspondentie, verzekeringspremies, enz.

De kosten van verlichting der gemeenschappelijke delen.

Artikel 69.

Het individueel verbruik en de kosten van de tellers van water, gas, mazout en elektriciteit, en alle kosten verbonden aan deze diensten, worden betaald en gedragen door elke eigenaar.

Artikel 70.

De evenredige verdeling van de gemeenschappelijke lasten, die het voorwerp uitmaken van onderhavige afdeling en Afdeling III, kan slechts gewijzigd worden door ~~het eenparig akkoord~~ een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars.

AFDELING III. - Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

Artikel 27.

Iedere mede-eigenaar, of hij het gebouw bewoont of niet, zal in evenredigheid met zijn aandeel bijdragen tot de uitgaven voor behoud, onderhoud en herstelling, alsook tot de beheerkosten der gemeenschappelijke delen, onder voorbehoud van hetgeen hierna uiteengezet wordt, ondermeer in verband met de lift die aangesloten is op een aparte teller voor elektriciteit en in verband met de centrale verwarming.

Artikel 28. Kosten lift

Het onderhoud, de herstellingen en de kosten voor het gebruik en de vernieuwing van de lift, evenals het verbruik van elektriciteit van de motoren van de lift, aangesloten op een afzonderlijke teller, zullen verdeeld worden als volgt:

De twee appartementen op het gelijkvloers, elk 2/40sten, hetzij samen voor:	4/40sten
De twee appartementen op de eerste verdieping, elk 5/40sten, hetzij samen voor:	10/40sten
De twee appartementen op de tweede verdieping, elk 6/40sten, hetzij samen voor:	12/40sten
De twee appartementen op de derde verdieping, elk 7/40sten, hetzij samen voor:	14/40sten

Algemeen totaal:	40/40sten

Centrale verwarming

[bepaling overgeheveld uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde]

Artikel 61.

Al de appartementen zijn voorzien van een individueel verwarmingssysteem.

De kosten van verbruik van stookolie wordt aangerekend aan de eigenaars van de appartementen overeenkomstig het verbruik vermeld op de tellers. De kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing, verzekering en aansprakelijkheid, van de tank en de mazoutleidingen, zijn ten laste van de eigenaars van een appartement, elk ten belope van één / achtste.

A. Onderhoud en Herstellingen.

Artikel 29.

De herstellingen worden ingedeeld in drie twee soorten, te weten: enerzijds: de dringende herstellingen; anderzijds de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen en de niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 30.

De syndicus heeft alle bevoegdheden om de herstellingen met een absoluut dringend karakter te doen uitvoeren, zonder daartoe enige voorafgaande toelating te moeten vragen.

Artikel 31.

De noodzakelijke maar niet dringende werken en herstellingen.

~~Deze worden besloten door de leden van het bureau: de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus samen de beheerraad vormen~~ algemene vergadering beslissend met een van drie / vierde meerderheid.

~~De beheerraad zal oordelen of de bijeenroeping van de algemene vergadering al dan niet nodig is om de uitvoering van dit soort werken en/of herstellingen te bevelen.~~

Artikel 32.

De niet noodzakelijke werken en herstellingen, maar die een aanvullende versiering of verbetering meebrengen.

~~Deze werken moeten aangevraagd worden door de eigenaars die samen minstens tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten.~~

~~Zij zullen slechts kunnen beslist worden door de eigenaars die samen achthonderd/duizendsten bezitten.~~

~~De uitvoering van deze werken zal evenwel kunnen beslist worden bij meerderheid van de mede-eigenaars, die samen zevenhonderd vijftig/duizendsten bezitten, indien zij zich verbinden de uitgaven dienaangaande integraal voor hun rekening te nemen moeten worden goedgestemd in de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierde der uitgebrachte stemmen der mede-eigenaars.~~

Artikel 33.

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verlenen tot hun privaatieve lokalen, voor alle herstelling, onderhoud en schoonmaken van de gemeenschappelijke zaken.

Tenzij het dringende herstellingen betreft, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden gedurende de periode, van 15 juni tot vijftien september.

Wanneer de eigenaars of bewoners van een min of meer lange tijd afwezig zijn, zullen zij een sleutel moeten afgeven aan een persoon die te Knokke woont, wiens naam en adres zullen worden medegedeeld aan de syndicus, zodat de toegang tot de privatieve lokalen, zo nodig, steeds mogelijk zou zijn.

De eigenaars zullen zonder vergoeding de nadelen en ongemakken moeten verdragen die voortvloeien uit de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen die zullen besloten worden volgens de voorafgaande regels.

B. Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten

Artikel 34.

Tenzij de lasten met betrekking tot het onroerend goed rechtstreeks gevestigd zijn op ieder privaat lokaal afzonderlijk, worden alle belastingen als gemene lasten beschouwd.

Artikel 35.

De verantwoordelijkheid uit hoofde van het appartementsgebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen al de lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gemeenschappelijke zaken betreft en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars, zouden kunnen hebben tegen degene bij wier er verantwoordelijkheid zou verbonden zijn, hetzij derden of mede-eigenaars.

Artikel 36.

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

C. Ontvangsten.

Artikel 37.

Indien ontvangsten moesten verwezenlijkt worden uit reden van de gemeenschappelijke delen, zullen deze aan iedere eigenaar verworven zijn in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

AFDELING IV. - Verzekering. - Heropbouw.

Artikel 38.

De verzekering zowel van de gemeenschappelijke als van de private zaken, met uitsluiting van de meubels, zal gedaan worden bij eenzelfde maatschappij, voor ~~at~~ de vereniging van mede-eigenaars door de zorgen van de syndicus tegen brandgevaar, bliksem, ontploffingen, veroorzaakt door gas, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van derden, dit alles voor de bedragen aan te duiden door de algemene vergadering.

De syndicus zal ten dien einde de nodige ijver aan de dag moeten leggen; hij zal de premies voldoen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen ~~hem~~ aan de vereniging der mede-eigenaars terugbetaald worden door de mede-eigenaars, ieder van hen bijdragende in verhouding van zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen, wanneer het hun zal gevraagd worden, gehouden zijn hun medewerking te verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen, bij gebreke waarvan, de syndicus rechtens en zonder ingebrekestelling, in hun plaats zal mogen tekenen.

Artikel 39.

Indien een bijkomende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, omwille van het personeel dat hij tewerkstelt of meer in het algemeen voor elke persoonlijke reden van één der mede-eigenaars, zal deze bijpremie ten laste zijn van deze laatste.

Artikel 40.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 41.

Ingeval van ramp, zullen de toegekende vergoedingen geïnd worden door de syndicus, in tegenwoordigheid van de eigenaars aangeduid door de vergadering en op last deze sommen te deponeren in een bank of andere instelling in de voorwaarden door dezelfde vergadering te bepalen, op een rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Er zal nochtans rekening gehouden worden met de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en deze clause zal hen niet mogen benadelen. Bijgevolg zal hun tussenkomst gevraagd worden.

Artikel 42.

Het gebruik van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

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.

~~1) Indien het een gedeeltelijke ramp betreft, zal de syndicus de vergoeding tot het vereiste beloop gebruiken voor het herstel van de geteisterde plaatsen. Indien de vergoeding ontoereikend is zal de aanvulling ingevorderd worden door de syndicus, ten laste van al de mede eigenaars, behoudens hun verhaal tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde van zijn goed zou bekomen en ten belope van deze meerwaarde.~~

~~In de vergoeding hoger is dan de kostprijs voor de wederopbouw, komt het batig saldo toe aan de mede eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.~~

~~2) Wanneer het een volledige ramp betreft, zal de vergoeding gebruikt worden voor de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist bij meerderheid van de drie/vierden van het totaal der stemmen.~~

~~Ingeval van ontoereikende vergoeding, zal de aanvulling ten laste zijn van de mede eigenaars, ieder pro rata van zijn rechten en zal opeisbaar zijn binnen de drie maand volgend op de algemene vergadering die deze aanvulling vastgesteld heeft, de interesten tegen de wettelijke rentevoet beginnende rechtens en zonder ingebrekestelling te lopen, bij gebrek aan betaling binnen gezegde termijn.~~

~~In het geval de algemene vergadering beslist tot wederopbouw, zullen degenen die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, verplicht zijn hun rechten in het onroerend goed af te staan aan de eigenaars die zulks verlangen, met afhouding van hun deel in de vergoeding.~~

~~De prijs van deze afstand zal bij gebrek aan akkoord vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank, met de mogelijkheid voor de deskundigen om zich te laten vervoegen door een derde deskundige, teneinde staking van stemming te vermijden. Indien er geen akkoord is omtrent de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangeduid worden.~~

~~De prijs van de afstand zal betaald worden, te weten één/derde kontant en de rest ieder jaar één/derde, met de interesten tegen de wettelijke rentevoet, betaalbaar terzelfdertijd als iedere fractie van het kapitaal.~~

~~Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of tekoopgesteld worden.~~

~~De verzekeringsvergoeding alsook de opbrengst van de eventuele verkoop, zullen verdeeld worden onder de mede eigenaars in verhouding tot hun respectieve rechten, vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.~~

Artikel 43.

A) Indien verfraaiingen zouden aangebracht worden door de mede-eigenaars aan hun eigendom, zal het betamen dat ze deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze verfraaiingen nochtans kunnen verzekeren bij middel van de algemene polis, op voorwaarde er de bijkomende premie van te dragen, en zonder dat de andere

eigenaars tussen te komen hebben in de kosten van de eventuele wederopbouw.

B) De mede-eigenaars die tegen het advies van de meerderheid in, van oordeel zouden zijn dat de verzekering aangegaan is voor een onvoldoende bedrag, zullen steeds het vermogen hebben een bijvoeglijke verzekering aan te gaan voor hun persoonlijke rekening, op voorwaarde er al de lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou kunnen toegekend worden ingevolge deze supplementaire verzekering, en zij zullen er vrij kunnen over beschikken.

Artikel 44.

Er zal een polis onderschreven worden door de zorgen van de syndicus die de risico's die kunnen voortvloeien uit het gebruik van de liften, dit zowel indien een bewoner van het gebouw dan wel een derde, vreemd aan het gebouw, er het slachtoffer van is. Het bedrag van deze verzekering zal vastgelegd worden door de algemene vergadering. De premies zullen vereffend worden door de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars, aan wie zij zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de kosten van onderhoud van de lift, zoals vastgelegd door artikel 28.

AFDELING V. – 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.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 45.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgesteld, bindend voor hen en hun rechtverkrijgenden, en dat niet zal kunnen gewijzigd worden tenzij door de algemene vergadering; bij meerderheid van de ~~twee/derden~~ drie/vierde der stemmen.

De wijzigingen zullen te hunner tijd moeten voorkomen op het register der processen-verbaal van de algemene vergaderingen en daarenboven dienen ingelast te worden in een boek genaamd "register van beheer", bijgehouden door de syndicus en dat in zelfde verband in het statuut van het onroerend goed, het huishoudelijk reglement en de eventuele wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed, zal de partij die afstand doet, de aandacht moeten vestigen van de nieuwe belanghebbende op het bestaan van dit register van beheer en hem verzoeken daarvan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal enkel door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende te zijn van een deel van het onroerend goed, gesubrogeerd zijn in al de rechten en verplichtingen spruitend uit de voorschriften van gezegd register van beheer en van de beslissingen erin vervat. Hij zal verplicht zijn er zich naar te schikken, evenals zijn rechtverkrijgenden.

AFDELING I. - Onderhoud.

Artikel 46.

De schilder- en onderhoudswerken aan de vóór- en achtergevels, inclusief de ramen, de balustrades en de luiken, zullen moeten geschieden op de tijdstippen en wijze door de algemene vergadering bepaald, en onder toezicht van de syndicus.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud invloed heeft op de harmonie van het gebouw, zullen moeten uitgevoerd worden door elke mede-eigenaar op het gepaste ogenblik, zodat het gebouw er steeds goed verzorgd en onderhouden uitziet.

Artikel 47.

De mede-eigenaars zullen de schouwen, kachels en ovens, afhankelijk van de privatieve lokalen die zij betrekken, indien zij deze gebruiken, telkens wanneer nodig en minstens één keer per jaar, laten vegen, door een beëdigd schouwveger; zij zullen hiervan een bewijs afleveren aan de syndicus.

AFDELING II. - Uitzicht.

Artikel 48.

De mede-eigenaars en bewoners, zullen aan de vensters geen uithangborden, reclameborden, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen. Het is enkel toegelaten om op de terrassen aan de achtergevel eetkasten te plaatsen.

De overgordijnen aan de gevel langs de straat, zullen moeten eenvormig zijn naar een model dat zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

AFDELING III. - Inwendige orde.

Artikel 49.

De eigenaars en bewoners mogen enkel in de kelder hout klieven, zagen of breken.

Het hout en kolen (indien deze gebruikt worden) mogen enkel van de kelder naar het appartement gebracht worden 's ochtends voor tien uur.

Artikel 50.

De gemeenschappelijke delen, zoals inkomhall, traphall, overlopen en de gangen, zullen ten allen tijde moeten vrij gehouden worden en er zal daar hoegenaamd niets mogen opgehangen, neergelegd of opgestapeld worden.

Dit verbod treft in het bijzonder: fietsen, kinderwagens en speelgoed, die dienen ondergebracht te worden in het hiertoe voorziene lokaal, rechts van de inkomhall.

Tapijten en carpetten mogen niet uitgeklopt of uitgeschud worden; de bewoners dienen hiervoor de aangepaste huishoudapparaten aan te wenden.

Artikel 51.

Het is verboden in deze gemeenschappelijke delen enig huishoudelijk werk te verrichten, zoals het kloppen van tapijten, klederen en/of beddengoed, het poetsen van meubels, van schoenen, enzovoorts...

Artikel 52.

De aansluiting van gas, zal moeten geschieden bij middel van metalen buizen. Het is ten strengste verboden rubberen of buigzame gassnoeren te gebruiken.

Artikel 53.

De bewoners van het gebouw zullen slechts uit gedoogzaamheid, honden, katten en vogels mogen houden.

Indien één van de dieren oorzaak zou zijn van ongemak of genotsstoornis in het gebouw, door lawaai, reuk, enzovoorts, zou de

algemene vergadering de gedoogzaamheid kunnen intrekken bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de gedoogzaamheid zou afgeschaft worden, kan diegene die zich niet schikt naar de beslissing van de vergadering, gehouden zijn een schadevergoeding te betalen, onverminderd de overige sancties via gerechtelijke weg opgelegd.

AFDELING IV. - Zedelijkheid - Gerustheid.

Artikel 54.

De mede-eigenaars, huurders, huispersoneel en andere bewoners van het gebouw, zullen steeds dat gebouw fatsoenlijk en eerbaar moeten bewonen, en er als een "goede huisvader" van genieten.

Zij dienen erover te waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik door hun daden, of deze van de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers, verstoord wordt.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen, en platendraaiers, is toegelaten. De gebruikers ervan dienen erop toe te zien dat hierdoor de rust van de andere bewoners van het gebouw niet gehinderd wordt.

Indien er in het gebouw elektrische apparaten aangewend worden die radiostralen uitzenden, dienen zij ontstoord te worden, teneinde de ontvangst van radiotoestellen niet te storen.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de motoren die huishoudelijke toestellen aandrijven.

Artikel 55.

De huurcontracten zullen de clausule moeten bevatten dat de huurders, het gebouw fatsoenlijk en eerbaar dienen te bewonen, als een "goede huisvader", overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement, van dewelke zij zullen erkennen kennis genomen te hebben.

In geval van zware behoorlijk vastgestelde overtreding, kunnen de huurovereenkomsten op verzoek van een afgevaardigde van de mede-eigenaars verbroken worden.

Artikel 56.

De kelders kunnen enkel eigendom zijn van een eigenaar van een appartement in het gebouw; zij kunnen enkel gebruikt worden door bewoners van de appartementen in het gebouw.

Kelders kunnen niet onderhands geruild worden; deze ruil dient notarieel vastgelegd te worden.

Artikel 57.

De eigenaars en hun rechthebbenden moeten aan alle verplichtingen van de Stad, de politie en de administraties van de wegen tegemoet komen.

AFDELING V. - Bestemming der privé lokaliteiten.

Artikel 58.

De appartementen strekken tot residentiële bewoning. Zij mogen niet aangewend worden om er een professionele commerciële activiteit uit te baten, behoudens bijzonder akkoord verleend door de algemene vergadering, hierover beslissend met een ~~drie/vierde~~ vier/vijfde meerderheid van de stemmen.

Artikel 59.

Het is verboden publiciteit te maken op het gebouw, dit behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering.

Het is verboden enig opschrift te plaatsen aan de vensters en balkons, op buitendeuren en op de buitenmuren, in de inkomhall, traphall en overlopen.

Het is toegelaten op of naast de ingang deur van het appartement, op de plaats door de vergadering voorgeschreven en volgens het door haar bepaald model, een plaat aan te brengen, met aanduiding van de naam en het beroep van de bewoner

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep voorkomen van de titularis. Deze opschriften zullen moeten zijn volgens het model voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel 60.

Er zal in het gebouw geen opslagplaats mogen gevestigd worden van gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen.

Behoudens uitdrukkelijke toelating hiertoe van de algemene vergadering, is opslag van brandbare materielen niet toegelaten. Zij die voor eigen gebruik dergelijke opslag zouden wensen, zullen de bijkomende kosten van de verzekeringspremie ter dekking van de risico's tegen brand en ontploffing ten aanzien van de mede-eigenaars of bewoners van het gebouw ingevolge deze verzwaring van de risico's.

De bewoners dienen erop toe te zien dat er in hun kelders geen bederfelijke waren ondergebracht worden. In de afvalbakken mogen er geen brandbare zaken gegooid worden, assen of lege flessen.

AFDELING VI. - Centrale verwarming.

AFDELING VII. - Beheer

AFDELING VIII. - Gemene lasten

[Artikelen 61 t.e.m. 70 werden verplaatst naar het deel reglement van mede-eigendom]

AFDELING IX. - Algemene bepalingen

Artikel 71.

Ingeval van betwisting tussen de mede-eigenaars en de syndicus omtrent de interpretatie die moet gegeven worden aan de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, zal dit geschil gebracht worden voor de bevoegde Vrederechter ~~algemene vergadering die als verzoener zal optreden.~~

~~Indien er een akkoord volgt, wordt hiervan een proces verbaal opgemaakt.~~

~~Indien de betwisting voortduurt, zal er beroep gedaan worden op een scheidsrechter, aangesteld in gemeenschappelijk akkoord tussen de partijen of, bij gemis hieraan, bij beslissing van de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge.~~