

Gecoördineerde statuten

van de Residentie

"GALAXY"

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

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZESENNEGENTIG
op elf januari.

Vóór Meester Vincent de GHELDERE-JOOS, notaris met standplaats
Knokke-Heist en Meester Paul LQMMEE, notaris met standplaats Zedelgem.

VERSCHEENEN :

1° De Heer Elie Adiel Henri Arthur VANDE KERCKHOVE, veehandelaar,
geboren te Brugge op negen maart negentienhonderd drieënveertig en zijn
echtgenote Mevrouw Cécile Jules Idalie STRUBBE, zonder beroep, geboren te
Brugge op twintig april negentienhonderd tweeënveertig, samenwonende te
Loppem, Autobaan 2.

Gehuwd onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap van goederen
blijkens hun huwelijkscontract verleden voor notaris Georges Van Caillie te
Brugge op drieëntwintig maart negentienhonderd zesenzestig.

Hierna genoemd "partij enerzijds"

2° De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"B.V.B.A. RELAX" met maatschappelijke zetel te 8301 Knokke- Heist,
Hazenpad 1.

Oppericht ingevolge akte verleden voor notaris Jan- Baptist de
Gheldere te Heist-aan-zee op vier september negentienhonderd negenenzestig,
bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig
september daarna onder nummer 2461-3 en waarvan de statuten gewijzigd werden
bij akte verleden voor ondergetekende notaris de Gheldere-Joos op zes december
negentienhonderd negenentachtig, bekendgemaakt alsvoren op achtentwintig
december onder nummer 891228-843.

Ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 42.545 -
Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer 406 . 849.375.

Hier vertegenwoordigd door :

de Heer Dirk Paul Jérôme CORTHIER, zaakvoerder, wonende te 83 01
Knokke-Heist, Hazenpad 1, handelend in hoedanigheid van zaakvoerder over
zelfde vennootschap en overeenkomstig artikel tien van de statuten.

Hierna genoemd "de promotor"

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparanten hebben voorafgaandelijk aan deze AKTE VAN
SPLITSING, voorwerp van deze akte, uiteengezet hetgeen volgt.

De comparanten "partij enerzijds" in deze zijn de enige
eigenaars van

KNOKKE-HEIST, eerste afdeling KNOKKE

1. een perceel bouwgrond (na afbraak van de bestaande gebouwen)
gelegen Lippenslaan 123/12 5, kadastraal bekend sectie C nummer 377,
groot honderdvijfenveertig vierkante meter (145 m²)

2. een perceel bouwgrond, gelegen hoek Lippenslaan en
Guldenvliesstraat, kadastraal bekend sectie C, nummer 3 76, groot
honderdzeventien vierkante meter (117 m²).

Beide percelen vormen één geheel met een totale oppervlakte van tweehonderdtweeënzestig vierkante meter (262 m²)

Palende nu of voorheen : noord : de Guldenvliesstraat en het eigendom van Urbain Maton en consoorten, te Knokke-Heist; Oost : de Lippenslaan; zuid : Jacques Hostyn-Willems en consoorten te Knokke-Heist en West : Weduwe Maurice Desmedt- Maenhoudt te Maldegem en anderen.

DETTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING

Voorschreven goederen behoren de comparanten enerzijds toe als volgt :

het perceel kadastraal bekend sectie C nummer 377

behoorde destijds toe aan Juffrouw Maria Anna Mathilda VAN ZANDWEGHE, in leven ongehuwd, wonende te Knokke-Heist, die het aankocht jegens de echtgenoten Camille Van Maldegem- Thérèse Kahlen te Knokke, blijkens akte verleden voor notaris Hilaire Coolsaet te Wannegem-Lede op vijftieng juli negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op negen augustus daarna, boek 8162 nummer 11.

Juffrouw Maria Anna Van Zandweghe voornoemd is overleden te Knokke-Heist op éénentwintig november negentienhonderd éénenzeventig, zonder reservataire erfgenamen na te laten.

Bij haar authentiek testament, gedikteerd aan notaris Paul D'Hoore te Beernem op negentwintig juni negentienhonderd zeventig, geregistreerd, had Juffrouw Maria Anna Van Zandweghe tot algemene legatarissen van haar nalatenschap aangesteld: Mevrouw Elsa VAN ZANDWEGHE, echtgenote van de Heer Isidoor Lierman te Zillebeke, de Heer Tripohon VAN ZANDWEGHE te Westkapelle, de Heer Amede VAN ZANDWEGHE te Zillebeke, de Heer André VAN ZANDWEGHE te Lathuy, de Heer Camiel VAN ZANDWEGHE te Knokke-Heist, en de Heer Aimé VAN ZANDWEGHE te Ledeberg.

Vervolgens hebben Mevrouw Elsa Van Zandweghe, de Heer Triphon Van Zandweghe, de Heer Amedé Van Zandweghe, de echtgenoten André Van Zandweghe-Maria Dendooven, de echtgenoten Camiel Van Zandweghe-Cecilia Van de Sompele, en de echtgenoten Aimé Van Zandweghe-Georgette Lamote, allen voornoemd, dit goed verkocht aan de echtgenoten Elie Adiel Henri Arthur VANDE KERCKHOVE-Cécile Jules Idalie STRUBBE te Loppem, partij enerzijds, blijkens akte verleden voor notaris Pierre Soenen te Brugge en notaris Paul D'Hoore te Beernem op vijftieng februari negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op drie maart volgend, boek 1712 nummer 12.

het perceel kadastraal bekend sectie C, nummer 376

behoorde destijds toe aan de echtgenoten Roger VANDE KERCKHOVE-Maria VANWALLEGHEM te Zedelgem, ingevolge aankoop jegens de Heer Jules De Backer te Brussel en Mevrouw Julia De Backer te Wetteren, blijkens akte verleden voor notaris Henri Fraeys de Veubeke, destijds te Brugge, op tweeëntwintig februari negentienhonderd zesenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op twintig maart nadien, boek 92 8 9 nummer 18.

Mevrouw Maria Vanwalleghem voornoemd is overleden te Brugge op achtentwintig december negentienhonderd zesenzeventig, nalatende als enige wettige erfgenamen, haar twee zonen, zijnde de Heer Elie VANDE KERCKHOVE te Loppem en de Heer José VANDE KERCKHOVE te Maldegem, onder voorbehoud van de rechten op haar nalatenschap, toekomende aan haar overlevende echtgenoot, ingevolge de gift tussen de echtgenoten Roger Vande Kerckhove-Maria Vanwalleghem, verleden voor notaris Julien Lootens, destijds te Zedelgem, op vijftieng mei negentienhonderd tweeënveertig.

Bij akte verleden voor notaris Paul Lomme te Zedelgem en notaris Albert Cloet te Oostrozebeke, op negentien januari negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op acht februari nadien, boek 734 6 nummer 25, hebben de Heer Roger Vande Kerckhove en de Heer José Vande Kerckhove hun aandeel in voorschreven perceel grond afgestaan aan de Heer Elie Adiel Henri Arthur VANDE KERCKHOVE, echtgenoot van Mevrouw Cécile Jules Idalie Strubbe te Loppem, partij enerzijds.

Bijgevolg behoort voorschreven perceel kadastraal bekend sectie C nummer 3 77 toe aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Cecile Strubbe, en het perceel kadastraal bekend sectie C, nummer 376 behoort toe aan de Heer Elie Vande Kerckhove.

BOUWTOELATING MET VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

a) De eigenaars van de grond, partij enerzijds, verklaren bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toekomend ingevolge artikel 54 6, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor, die aanvaardt.

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

De afstand van het recht van natrekking wordt echter niet gedaan voor aandelen in de grond en de onverdeelde delen in de erbij horende gemeenschappelijke delen, verbonden aan het handelsgelijkvloers "W" met de bijhorende kelder, hetzij in totaal voor driehonderd/duizendsten (300/1.000) van voormeld op te richten gebouw.

b) Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden :

- de eigenaars van de grond verlenen toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een gebouw of een geheel van gebouwen op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.

- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, zodat de eigenaars van de grond hiervoor nooit kunnen worden aangesproken.

alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.

Ingevolge deze bouwtoelating met gedeeltelijke verzaking aan het recht van natrekking, zal het gebouw "Residentie Galaxy" behoren aan :

-het handelsgelijkvloers "W" met de bijhorende kelder: aan partij enerzijds voor het gebouw en de onverdeelde aandelen in de grond voor honderd vijftienveertig/tweehonderd tweeëntwintigsten (145/262) aan de echtgenoten Vande Kerckhove-Strubbe en voor honderdzeventien/tweehonderd tweeëntwintigsten (117/262) aan de Heer Elie Vande Kerckhove;

-alle andere privaatieve delen voor het gebouw : aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "RELAX", de promotor.

voor de grond : voor honderd vijftienveertig/tweehonderd tweeëntwintigsten (145/262) aan de echtgenoten Vande Kerckhove-Strubbe en voor honderdzeventien/tweehonderd tweeëntwintigsten (117/262) aan de Heer Elie Vande Kerckhove;

I. AKTE VAN SPLITSING

OPRICHTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Na deze uiteenzetting en ingevolge voormelde bouwtoelating en gedeeltelijke verzaking aan het recht van natrekking verklaren de comparanten dat zij op voorschreven perceel bouwgrond, een appartementsgebouw zullen oprichten, hierna omstandig beschreven en die de naam zal dragen "RESIDENTIE GALAXY"

ONROEREND STATUUT

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

Op het privaatief deel oefent de titularis dit eigendomsrecht uit, zoals voorzien in de hoger aangehaalde artikels van het Burgerlijk Wetboek, behalve de beperkingen hierna.

RECHTSPERSOON

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars residentie Galaxy" met zetel te 8300 Knokke-Heist, Lippenslaan 123/125.

BOUWVERGUNNING

De comparanten verklaren dat de bouwplannen van het op te richten gebouw werden opgemaakt door Architectenbureau A2, Westkapellestraat 84 te 8301 Knokke-Heist op vijf mei negentienhonderd vijfennegentig, en ingeschreven bij de Orde van de Architecten.

Dat deze bouwplannen goedgekeurd werden door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig onder nummer 95/208 (AROL 8.11/31043/1124.2)

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht om te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

PLANNEN

Vervolgens hebben de comparanten neergelegd in handen van ondergetekende notaris om gehecht te worden aan deze akte na getekend te zijn "ne varietur" door de comparanten : drie (3) bouwplannen welke zij verklaren gelijkvormig te zijn aan deze neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Dienst van Stedenbouw, tot het bekomen van de bouwvergunning.

Voorliggende plannen van Architectenburo A2 hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden aanzien.

Dit betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de wijzigingen geen schade berokkenen aan de structuur van het gebouw noch het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars in het gedrang brengen.

Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten. Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie van de gemeenschappelijke delen schaden. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

De plannen kunnen door de promotor of zijn rechtsopvolger gewijzigd worden om de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :

- a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de onverdeelde delen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;

- b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;

- c) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand;

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hierna vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip

reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende akte van splitsing, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de akte van splitsing ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegd hypotheekkantoor.

SPLITSING VAN KAVELS

Het is de comparanten toegelaten kavels te splitsen en te verdelen in verschillende kavels.

Deze splitsing dient dan eveneens opgenomen te worden in de wijzigende akte van splitsing en in de betrokken koopakte, waaraan tevens een plan met de juiste indeling dient gehecht te worden en waarin de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zullen opgenomen worden.

De comparanten krijgen daartoe alle machten van de eventuele kopers in het gebouw, door het enkel feit van het ondertekenen van hun aankoopakte.

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouw- contract op aanvraag van de kopers zouden aangebracht worden zullen bijgevolg enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve gedeelten met uitsluiting van de ruwbouw en dragende gedeelten.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de koopcontract ten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. Alle in de tekening of technische beschrijving opgenomen maten zijn plus-minus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen de partijen zich beroepen op de afwijkingen om vergoedingen of supplementen te eisen.

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

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

PLAN nummer 1

Op dit plan is afgebeeld :

Het plan van de KELVERDIEPING

Men bemerkt dat deze kelderverdieping bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Trappenhuis met trappen, sas, liftschacht met lift, fietsenberging, berging voor watertellers en gastellers, machinekamer voor lift, berging voor vuilnis, gangen.

Privatieve delen :

De berging van het handelsgelijklvloers "W";
Tien bergingen, getekend "BI", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6", "B7",
"B8", " B 9", "B10";

Het plan van de GELIJKVLOERSE VERDIEPING

Men bemerkt dat deze gelijkvloerse verdieping bevat :

Gemeenschappelijke delen :

sas, inkom met berging voor tellers electriciteit, trappenhuis
met trappen naar de kelderverdieping, liftschacht met lift,
trappenhuis met trappen naar de verdiepingen,

Privatieve delen :

Het handelsgelijklvloers "W" dat bevat : de eigenlijke
winkelruimte, w.c, stapelplaats.

Het plan van de TYPE-VERDIEPING

Het gebouw bevat vier gelijkaardige verdiepingen : de eerste,
de tweede, de derde en de vierde verdieping. Elk van deze verdiepingen
bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Trappenhuis met trappen, gang, liftschacht met lift, aera's.

Privatieve delen :

TWEE appartementen, getekend "A" en "B" , gevolgd door het
Arabisch cijfer gelijk aan de verdieping waarop het gelegen is.

De appartementen "A" zijn gelegen in de Lippenslaan en bevatten:
inkomhal met vestiaire, berging voor c.v., woonkamer met balkon,
keuken, w.c., berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 met
stortbad en een doorlopend terras langs de slaapkamers.

De appartementen "B" zijn gelegen op de hoek van de Lippenslaan
en de Guldenvliesstraat en bevatten : inkomhal met vestiaire, w.c.,
woonkamer met balkon en open keuken, berging voor c.v., slaapkamer 1
met storbad en slaapkamer 2 met badkamer.

Het plan van de DAK-VERDIEPING 1 of VIJFDE VERDIEPING

Men bemerkt dat deze dakverdieping bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Trappenhuis met trappen, gang, liftschacht met lift, aera's.

Privatieve delen :

Appartement "A5" en deel appartement "B5" Het appartement "A5"
is gelegen in de Lippens laan en bevat : inkomhal met vestaire, berging
voor c.v., woonkamer met balkon, keuken, w.c., berging, badkamer,
slaapkamer 1 en slaapkamer 2 met stortbadcel en een doorlopend terras
langs de slaapkamers.

Het deel appartement "B5" is gelegen op de hoek van de Lippenslaan en de Guldenvliesstraat en bevat : inkomhal, w.c. , berging voor c.v. , woonkamer met draaitrap naar de dakverdieping 2, open keuken met berging.

Het plan van de DAK-VERDIEPING 2

Men bemerkt dat deze dakverdieping 2 bevat :

Gemeenschappelijke delen :

Trappenhuis met trappen, gang, liftschacht met lift.

Privatieve delen :

Het deel appartement "B5" bevat : draaitrap leidend naar de dakverdieping 1, gang, stortbad, slaapkamer 1 met terras, badkamer, slaapkamer 2 en slaapkamer 3.

PLAN nummer 2

Op dit plan is afgebeeld :

Gevel Lippenslaan; Gevel Guldenvliesstraat; achtergevel;

PLAN nummer 3

Op dit plan is afgebeeld :

Doorsnede A/B; Doorsnede C/D; de inplanting.

VERKLARING OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE- en PRIVATIEVE DELEN

In een zelfde verband verklaren de comparanten :

1) Dat het hun uitdrukkelijke wil is dat ieder privaatief deel met zijn aanhorigheden, zo en gelijk zij hierboven zijn beschreven, een afzonderlijke eigendom zou vormen, waarover zij mogen beschikken hetzij kosteloos hetzij tegen betaling.

De comparanten zijn gerechtigd de onroerende goederen met zakelijke rechten te bezwaren.

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

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

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de verscheidene gemeenschappelijke delen van het gebouw - met inbegrip van de grond - wordt uitgedrukt in onverdeelde delen ook duizendsten genaamd.

Aan elke kavel wordt een bepaald aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen toegewezen. Deze duizendsten bepalen de bijdrage van elke eigenaar in de gemeenschappelijke lasten of

servicekosten onder voorbehoud van wat dienaangaande mocht gezegd zijn in het hierbijgaand reglement van mede-eigendom.

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

De toebedeling van onverdeelde aandelen is niet vatbaar voor verhaal behoudens in de gevallen voorzien bij artikel 577-9 paragraaf 6-1° van het Burgerlijk Wetboek.

De vervreemding van een privaatief deel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van de aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen, die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken. Iedere vestiging van een zakelijk recht op een privaatief deel slaat van rechtswege op de onverdeelde aandelen van de gemeenschappelijke delen die er aangehecht zijn.

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

Deze akte van splitsing vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en met het reglement van orde; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

De gemeenschappelijke delen van het op te richten appartementsgebouw beschikken over speciale leidingen voor de plaatsing van de kabels voor radio- en televisiedistributie alsook voor de aansluiting op het telefoonnet.

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

Voor de aansluiting op het distributienet voor radio en televisie zijn de mede-eigenaars verplicht toegang te verlenen tot hun kavel(s), zodat alle nodige en vereiste werken kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de eventuele reparatie en/of onderhoud van voormelde toestellen.

VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De muren en gewelven die de privatieve gedeelten afscheiden zijn gemeenschappelijk.

De promotor behoudt zich evenwel uitdrukkelijk het recht voor van de inning van de vergoedingen die later zullen verschuldigd zijn door de eigenaars van de aanpalende goederen, voor de aankoop van de waarde van deze muren en spitsgevels die op de scheidingslijn zouden opgericht zijn en gemeenschappelijk worden in verhouding van hun gebruik.

De promotor zal deze vergoedingen opstrijken tegen kwijting van hen alleen, zonder medewerking van de vereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw.

Dit voorbehoud kan voor de promotor noch de verplichting opleggen bij te dragen in het onderhoud, bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren, noch om het even welke verantwoordelijkheid mee brengen.

Indien om welke reden ook de medewerking van de vereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE GALAXY" vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd en op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

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

DE KELDERVERDIEPING

De berging "W" eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en voor de gebouwen)

Tien bergingen, getekend "B1", "B2" , "B3", "B4", "B5", "B6", "B7", "B8" , "B9", "B10" ;
(eigendom van de promotor)

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING

-het **handelsgelijkvloers "W"** :
(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en voor de gebouwen)

DE EERSTE VERDIEPING

-het **appartement "A1"** :
(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor

honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

-het **appartement "B1"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

DE TWEEDE VERDIEPING

-het **appartement "A2"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

-het **appartement "B2"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

DE DERDE VERDIEPING

-het **appartement "A3"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

-het **appartement "B3"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

DE VIERDE VERDIEPING

-het **appartement "A4"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfen- veertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

-het **appartement "B4"** :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

DE VIJFDE VERDIEPING

-het appartement "A5" :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

-het appartement "B5" :

(eigendom van de Heer Elie Vande Kerckhove voor honderdzeventien/tweehonderd tweeënzestig (117/262) aandelen in de grond en aan de echtgenoten Elie Vande Kerckhove-Strubbe voor honderdvijfenveertig/tweehonderdtweeënzestig (145/262) aandelen in de grond en de gebouwen van de promotor)

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Ieder privaatieve kavel bezit als accessorium een aandeel in de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de grond.

De gemeenschappelijke delen zijn zoals gezegd verdeeld in duizend aandelen en onderverdeeld als volgt :

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING

- het handelsgelijklvloers "W" :
driehonderd/duizendsten: 300/1.000

DE EERSTE VERDIEPING

- het appartement "A1" : vijfenzestig/duizendsten 65/1.000
- het appartement "B1" : zeventig/duizendsten 70/1.000

DE TWEEDE VERDIEPING

- het appartement "A2" : vijfenzestig/duizendsten 65/1.000
- het appartement "B2" : zeventig/duizendsten 70/1.000

DE DERDE VERDIEPING

- het appartement "A3" : vijfenzestig/duizendsten 65/1.000
- het appartement "B3" : zeventig/duizendsten 70/1.000

DE VIERDE VERDIEPING

- het appartement "A4" : vijfenzestig/duizendsten 65/1.000
- het appartement "B4" : zeventig/duizendsten 70/1.000

DE VIJFDE VERDIEPING

- het appartement "A5" : vijfenzestig/duizendsten 65/1.000
- het appartement "B5" : vijfennegentig/duizendsten 95/1.000

SAMEN : duizend/duizendsten 1.000/1.000

Aan de kelders zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden ten titel van privaatieve afhankelijkheid verbonden aan bepaalde appartementen zoals vermeld in de respectievelijke aankoopakte.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die voortspuiten uit de titels van eigendom van de comparanten of hun rechtsvoorgangers. Zijn eveneens tegenwerpelijk, de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw; door deze akte van splitsing wordt immers overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom. Aldus zullen de eventuele erfdiensbaarheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf heden.

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

Dit is namelijk het geval :

- voor de erfdiensbaardheid van uitzicht : rechtstreeks of zijdelings uitzicht.
- voor de gemeenschappelijke huisvuil- en waterleidingen, riolen, kokers, leidingen voor gas, elektriciteit en TV- distributie.
- alle doorgangen en gangen tussen privaatieve kavels.

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

De toekomstige verkrijgers van een privaatief deel worden gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar dit alles op eigen kosten en gevaar, zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten,

VERZEKERINGEN

De promotor zal de eerste verzekeringen afsluiten voor een verantwoord bedrag teneinde op elk ogenblik en volledig, de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te dekken en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden door het vermeld reglement van mede-eigendom.

KOSTEN VAN DE AKTE VAN SPLITSING

De kosten van deze akte van splitsing maken de eerste gemeenschappelijke last uit : deze last zal verdeeld worden onder alle mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen op de forfaitaire basis van tienduizend frank (10.000) per appartement en/of handelsgelijkvloers.

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

De expeditie van deze akte van splitsing zal afgeleverd worden aan de syndicus van het appartementsgebouw om deel te maken van de archieven van de vereniging van mede-eigenaars.

De verscheidene bepalingen vormen samen de akte van splitsing van het eigendom gelegen te 8300 Knokke-Heist, Lippens laan 123-12 5 en dat de naam zal dragen van "RESIDENTIE GALAXY"

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

TAAL

De comparanten verklaren dat indien een vertaling van de huidige akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom afgeleverd wordt, enkel de hypothecair overgeschreven tekst in de Nederlandse taal tegenover en door derden zal kunnen ingeroepen worden; - de vertaalde tekst geldt enkel als inlichting.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden :

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

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

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

Ook genaamd - privé-delen, privatief gedeelte of privatief deel.

Art. 1. - Bepaling en draagwijdte van het Reglement

Gebruik makend van de beschikkingen van artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van 30.6.94), werd onderstaand Reglement van mede-eigendom opgemaakt.

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

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

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

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

Art. 3. - Reglement van orde

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

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

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

Art. 4. - Reglement van mede-eigendom

Het zakenrechtelijk statuut van het gebouw enerzijds, het Reglement van orde anderzijds, vormen samen het ALGEMEEN REGLEMENT van MEDEEIGENDOM. Alle beschikkingen van dit document die strijdig zouden zijn met deze van de AKTE VAN MEDEEIGENDOM, worden als niet geschreven aanzien.

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.

Het reglement van orde wordt, binnen de maand na 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.

De besluiten 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.

Iedere bepaling van het reglement van orde en ieder besluit van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenwerpelijk zijn.

Zij zijn tevens tegenwerpelijk aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerende goed in mede-eigendom en ~~aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning~~, zulks onder 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 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 ontstaan 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.

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 besluit van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

HOOFDSTUK II - ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN DE GEBOUWEN

Art. 5. - Splitsing van het gebouw

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

De privé-delen worden "kavels" of "privatieve delen" genoemd. Hiermee wordt bedoeld, zowel de eigenlijke appartementen en de kelders en, in het algemeen, al de kavels die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Art. 6. - Gemeenschappelijke delen. - Beginsel

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

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

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat ongeacht de waardeschommelingen die de kavels in de loop van de jaren mocht ondergaan - namelijk door veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw - de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in de akte van mede-eigendom slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars en met eenparigheid van stemmen of ingevolge een rechterlijke uitspraak. (Cfr. artikel 577-9 paragraaf 6- 1°)

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.

Art. 7. - Van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen van dit gebouw zijn eigendom van al de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeltheid: dit betekent dat zij niet vatbaar zijn voor verdeling.

Wat onder gemeenschappelijke delen verstaan wordt, werd supra (art. 6) verduidelijkt. Zijn ondermeer gemeenschappelijk :

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en steunmuren, de gevel- en tussenmuren; het betonnen geraamte van het gebouw; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen;
- de schoorsteenkapen en -pijpen;
- de gewelven;
- de daken met bedekking;
- het rioolnet, putten en afvoerbuizen;
- de water-, gas-, c.v.- en elektriciteitsleidingen tot aan de gemeenschappelijke tellers en meters; de leidingen en gemeenschappelijke elementen voor de radio- en teeevee distributie; de leidingen voor de telefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie dezer leidingen die buiten de kavels gelegen zijn, doch die ze bedienen; de buitendeurluidsprekers, de deuropeners en de bellen aan de hoofddeuren van het gebouw (althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen);
- de liften met schachten, kabels, machinerie en dergelijke meer;
- het minutenlicht, de hoofdingangen, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen; de trappenhuisen met de verlichtingsapparaturen; de bekleding, het schilder- en pleisterwerk; de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen.

In het algemeen al hetgeen niet uitdrukkelijk voorzien is voor de privaatieve delen, zoals : het lokaal bestemd om de machine van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de goten, de collectieve wateraflopen of vergaarbakken, het vuilnislokaal, de muren en de daken, is begrepen in de gemeenschappelijke delen.

Elk geschil met betrekking tot een gemeenschappelijk of privaatief deel zal ~~eventueel beslecht worden door een gespecialiseerd architect inzake flatgebouwen, bijgestaan door een bevoegd jurist. Beiden worden aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars en bij eenvoudige meerderheid van stemmen~~ ter beoordeling worden voorgelegd aan de bevoegde rechter .

~~De beslissingen van deze beide deskundigen zijn bindend voor al de mede-eigenaars. In geval van meningsverschil tussen voornoemde deskundigen, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, een derde deskundige — een gespecialiseerd jurist — aanduiden die soeverein zal beslissen.~~

Art. 8. - Juridisch statuut van de gemene delen

Overeenkomstig de wet is het aandeel in de onverdeelde gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Het kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is, behoudens in geval van totale vernieling van het gebouw waarvan sprake infra, in het Hoofdstuk "Vernietiging van het gebouw". Zulks betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welk zakelijk recht op een privaatieve kavel, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemeenschappelijk deel bezwaart.

Art. 9. - Werken aan de gemeenschappelijke delen

De werken aan de gemeenschappelijke delen met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, mogen slechts uitgevoerd worden mits een besluit van de algemene vergadering, en bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

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

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

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

Art. 10. - Bijzonderheden

De promotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van nutsvoorzieningen in het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten en akten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van lokalen waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut, hebben een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed teneinde de hoofdleidingen of centrale cabines te bereiken.

Art. 11. - Privatieve delen. - Beginsel

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

Art. 12. - Van de privatieve delen

Zijn namelijk privatieve delen :

a) de elementen waaruit de kavels en hun privatieve delen zijn samengesteld en die er zich binnenin bevinden zoals

- vloeren, bekledingen en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de muurbekleding, het plafonneerwerk en de versiering;

- de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk, de luiken, de venster- en zonneblinden;

- de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;

- de bevloering en bekleding van terrassen en balkons;

- de binnendeuren in het algemeen;

- de hout- en ijzerpartijen; de hang- en legkasten;

- het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen en buizen;

- de apparaten van de parlofoon en deuropener;

- de leidingen die voor het uitsluitend gebruik dienen van een kavel, voor zover deze zich binnen de kavel bevinden.

b) de elementen ten gerieve van de kavels of privatieve delen en die zich er buiten bevinden, zoals :

- de toebehoren voor de installatie/parlofoondeuropeners ;

- de bel aan de ingangdeuren van de kavels;

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen;

- de naamplaatjes van de bewoners van de privatieve lokaliteiten.

Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven

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

Art. 13. - Rechten op de privatieve delen

a) Beginsel :

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

b) Interne verdeling van de kavels :

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

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

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

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

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

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

c) Onderverdeling van een kavel. - Samenvoeging

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

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

* De splitsing van een kavel is evenwel toegelaten door de bouwheren, zonder nochtans schade of nadeel te berokkenen aan de reeds verkochte kavels.

d) Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

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

e) Werken aan de privé-delen.

De eigenaars zijn niet bevoegd, aan hun kavel of toebehoren, kortom aan privé-delen, werken uit te voeren die de duurzaamheid en/of het esthetisch uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zonder hiervan vooraf de syndicus in kennis te hebben gesteld en hem de desbetreffende plannen te hebben voorgelegd.

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

De algemene vergadering of het administratiecomité kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect(en) van het gebouw. De betrokken eigenaar zal alsdan het ereloon van de architect moeten voldoen.

Hij is aansprakelijk voor de schade die voor de gemeenschap zou kunnen voortvloeien omwille van deze werken. Werken mogen niet worden uitgevoerd alvorens het advies van de architect te hebben ingewonnen; indien deze in gebreke blijft, dient minstens dertig dagen gewacht met de uitvoering van de werken, te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de syndicus.

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

f) Vrije toegang tot de privatieve delen.

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

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

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

g) Luiken en zonneblinden.

De eigenaars mogen blinden of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen aanbrengen, zoals luifels (markiezen) bij voorbeeld. Model en kleur dienen evenwel goedgekeurd door de algemene vergadering en ze moeten van eenzelfde kleur zijn. De eigenaars of gebruikers van het handelsgelijklvloers dienen daarentegen GEEN voorafgaandelijke toestemming te bekomen van de algemene vergadering. De overgordijnen aan de ramen op buitengevels zijn verplicht wit of met wit gevoerd; dit met het oog op harmonisch uitzicht van het gebouw. (Zie ook Hoofdstuk VII).

HOOFDSTUK III - BEHEER VAN HET GEBOUW

* Sectie 1. - De vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid voor zover de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen, nader bepaald in de akte van splitsing.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de akte van splitsing bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

De vereniging van mede-eigenaars 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 of van de groep van gebouwen.

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.

Onverminderd artikel 577-9 § 5, 8 en 9 van het Burgerlijk Wetboek, kan 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.

Art. 14. - Machten van de algemene vergadering

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

Zij kan ook, mits bijzondere motivering, beslissen over de werken aan bepaalde private 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.

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

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

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

Art. 15. - De gewone algemene vergadering. - Bijeenroeping

De gewone algemene vergadering moet jaarlijks gehouden worden in de ~~gemeente waar het gebouw gelegen is, op dag, uur en plaats aan te duiden door de syndicus~~ periode van 20 november tot en met 5 december, in de vorm en binnen de gestelde tijd ~~die gebruikelijk zijn inzake bijeenroepingen~~ zoals hierna bepaald.

~~In principe is de datum van bijeenroeping dezelfde van jaar tot jaar.~~ De algemene vergadering wordt, behalve in spoedeisende gevallen, door de syndicus, ten minste vijftien dagen vooraf samengeroepen. De uitnodiging - bij aangetekende brief of - indien de eigenaars hiermee individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord gaan, door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs of eender welk ander communicatiemiddel - vermeldt de agenda van de vergadering.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De bijeenroeping vermeldt eveneens volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Art. 16. - Bijzondere algemene vergaderingen

Benevens de gewone algemene vergadering, kunnen ook bijzondere algemene vergaderingen samengeroepen worden en dit, zo vaak als nodig wordt geacht. Ze hebben plaats, ofwel op initiatief van de syndicus ~~of van de voorzitter van administratiecomité~~, ofwel op verzoek van de mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de stemmen van de mede-eigenaars vertegenwoordigen in de gemeenschap.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief gericht tot de syndicus, met aanduiding van de punten die op de agenda gewenst worden.

Buitengewone vergaderingen worden eveneens ten minste vijftien dagen vooraf bekendgemaakt, tenzij in geval van spoedeisendheid. De syndicus stuurt binnen de dertig dagen na het verzoek de bijeenroepingen - ~~bij aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs~~ - naar het door de eigenaars opgegeven adres. ~~Bij verzuim van de syndicus, zijn de verzoekers er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergadering bijeen te roepen~~ Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen mits eerbiediging van de vormen waarvan sprake in dit Reglement.

Art. 17 - Rechtsvorderingen

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

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 de 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.

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.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen ~~drie~~ vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. ~~te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de besluiten heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de besluiten te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.~~

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 besluiten, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

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.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen 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 besluit.

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.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een besluit te nemen met de door de wet of 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 het vereiste besluit neemt.

In afwijking van het algemeen 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 (artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek), wordt de

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

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

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

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

Art. 18. - Agenda

De agenda wordt opgesteld door degene die de vergadering samenroept.

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

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

Ieder mede-eigenaar heeft het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aanbelangen.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Het verzoek hiertoe zal, schriftelijk en ~~tijdig~~ drie weken voor de statutaire vergadering, de syndicus moeten bereiken zodat hij er rekening kan mee houden in de bijeenroepingsbrief.

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 algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden besloten in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en met eenparigheid van stemmen.

Art. 19. - Samenstelling van de algemene vergadering - Geldigheid van samenstelling.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de besluitvormingen.

~~Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldeheid, wordt het recht om aan de besluitvormingen deel~~

~~te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.~~

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

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

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

De syndicus woont consultatief de vergaderingen bij . Hij heeft dus een raadgevende doch geen beslissende stem.

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

Art. 20. - Aanwezigheidslijst

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

De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter en de syndicus.

Art. 21. - Volmachten

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

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen 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.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die

vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Art. 22. - Voorzitterschap

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

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal onverdeelde aandelen in de gemeenschap. Ingeval van gelijk aantal onverdeelde delen zal de oudste aanwezige het voorzitterschap waarnemen.

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

Art. 23. - ~~Het administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom (facultatief)

~~Het administratiecomité of bureau~~ Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten, die enkel bestaat uit mede-eigenaars. De raad van mede-eigendom is samengesteld uit een voorzitter, een secretaris, een stemopnemer ~~en de syndicus (laatstgenoemde slechts met consultatieve stem)~~.

~~Het administratiecomité~~ De raad van mede-eigendom wordt door de algemene vergadering op dezelfde wijze gekozen als de voorzitter (zie supra art. 22).

~~Het administratiecomité~~ De raad van mede-eigendom is in hoofdzaak belast met :

a) het toezicht op het beheer van de syndicus, 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;

b) ~~het verslag aan de algemene vergadering over het financieel beheer van de syndicus~~; De raad van mede-eigendom 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.

c) ~~het verslag aan de algemene vergadering over de wenselijkheid van de uitvoering van niet dringende werken~~. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De leden van ~~het administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom vormen een kollege. Zij kunnen slechts geldig beraadslagen in geval van voltalligheid, tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen door een ander mede-eigenaar of door een bevoegd persoon.

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

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

Art. 24. - Beraadslagingen

Zoals gezegd, wordt door de algemene vergadering geldig beraadslaagd bij eenvoudige meerderheid van stemmen uitgebracht door de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens wanneer een grotere meerderheid - ja zelfs eenparigheid - vereist is door ~~dit Reglement~~ de wet. Waar eenparigheid vereist wordt, betekent zulks niet de unanimité van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimité van al de mede-eigenaars.

~~De in gebreke blijvenden worden als tegenstemmers aanzien.~~

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

Art. 25. - Buitengewone machten

Waar het gaat om zaken van algemeen belang, is de algemene vergadering bevoegd om onder meer:

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

De besluiten dienen bij notariële akte vastgesteld te worden, indien zij een wijziging van het Reglement op het oog hebben en voor zover ze betrekking hebben op zakelijke rechten, zoals wijziging aan de onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij zijn mede onderworpen aan hypothecaire overschrijving.

Art. 26. - Andere wijze van raadpleging

Teneinde opeenvolgende vergaderingen (en dus tijdverlies) te vermijden mag de syndicus, schriftelijk, de mede-eigenaars ~~om advies en beslissing verzoeken waar het gaat om belangrijke onderwerpen van dagelijks beheer~~ uitnodigen om beslissingen te nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

Hierop zullen de mede-eigenaars, eveneens schriftelijk en binnen de gestelde termijn, antwoorden. ~~Het besluit wordt dan genomen met de vereiste meerderheid op zicht van de schriftelijk uitgebrachte stemmen.~~ De aldus genomen beslissingen zijn enkel geldig, indien bij eenparigheid genomen.

~~Een enkele eigenaar kan evenwel - via een aangetekende brief aan de syndicus - verzet aantekenen tegen deze wijze van consultatie en eisen dat het besluit tijdens een geldig bijeengeroepen vergadering zou worden genomen.~~

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

Art. 27. - Stemmen - Quorum

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

~~In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.~~

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

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

~~Onverminderd artikel 577-8 § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek het feit dat de syndicus de algemene vergadering bijeenroept in de in huidig reglement voorziene periode van vijftien dagen of telkens wanneer er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.~~

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

~~Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, besluit de algemene vergadering is alleen dan rechtsgeldig samengesteld wanneer aan het begin van de 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 gedeelten 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 dat geen van quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering, na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, bijeenkomen die zal besluiten, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

~~Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom,~~ beslist de algemene vergadering beslist in navolgende gevallen niet met een gewone meerderheid, doch wel met navolgende bijzondere meerderheden :

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

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

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

c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van ~~beheer mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op ~~zijn~~ het beheer van de syndicus;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde 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.

Ingeval 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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist:

a) over welke 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) alsmede over elk besluit van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed en

c) over de ontbinding van de vereniging.

Art. 28 - Verdaging van de vergadering

~~De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.~~

Art. 29. - Notulen van de vergadering

De besluiten van de vergaderingen worden door de syndicus genotuleerd met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. De notulen moeten binnen de dertig dagen naar de mede-eigenaars toegezonden worden. Een afschrift ervan wordt door de syndicus bijgehouden.

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de syndicus ~~en de mede-eigenaars die er om verzoeken~~, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

Mits betaling, kunnen de mede-eigenaars een supplementair afschrift van de notulen bekomen.

Art. 30. - Ontbinding en vereffening

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 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 besluiten 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.

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.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in 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.

De artikelen 1816 tot 188, 190 tot ~~en~~ 195 §1 en artikel 57 van ~~de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen~~ het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving.

* Sectie 2. - De syndicus

Art. 31. - Principe

De algemene vergadering van mede-eigenaars, of bij ontstentenis daarvan de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde, benoemt een syndicus die belast is met het algemeen beheer van en het toezicht op het gebouw. De syndicus staat tevens in voor de uitvoering van eventuele herstellingen aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

Voor het eerst - en te rekenen vanaf de ingebruikneming van het gebouw - wordt het beheer ervan toevertrouwd aan een syndicus aan te duiden door de bouwheer.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste Algemene Vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar kan worden ~~verlengd~~ hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt hernieuwd geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijk besluit 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 ~~na die aanstelling of benoeming~~ 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 en firma, alsmede de zetel van de vereniging en 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, ~~op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars~~, het reglement van orde en het register met de besluiten van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

Art. 32. - Keuze van de syndicus

De kandidaat-syndicus moet door twee peters voorgedragen worden die eigenaar zijn van een appartement.

De kandidatuur wordt gesteld via een ter post aangetekende brief gericht tot de uittredende syndicus. De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van mede-eigenaars.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid.

Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uittredende syndicus, schriftelijk en zonder verwijl, de vrederechter van het gebied waarin het gebouw gelegen is, verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden. Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende syndicus aan de eigenaars bekendgemaakt.

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

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

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

Evenwel kan de algemene vergadering de syndicus ontslaan, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen daartoe beslist heeft.

De uittredende syndicus zal alle stukken documenten en dergelijke die betrekking hebben op het beheer van het gebouw, aan zijn opvolger overmaken.

Art. 33. - Taak van de syndicus

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

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten. Hij staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemeenschappelijke zaken en delen van het gebouw. Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen "de lopende zaken".

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

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

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

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

b) De syndicus zal het bedrag van de gemeenschappelijke lasten onder de mede-eigenaars verdelen overeenkomstig hun onverdeelde aandelen in de gemeenschap of overeenkomstig de lastenverdeling vermeld in de akte van mede-eigendom. Hij zal aan ieder belanghebbende diens driemaandelijke particuliere rekening voorleggen.

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

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

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

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

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

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

h) De syndicus brengt verslag uit over de geschillen met derden of met de openbare diensten; - althans waar het de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreft. De uitslag van zijn voorlopige onderzoeken maakt hij kenbaar, voor beslissing, aan het administratiecomité of aan de algemene vergadering, al naar gelang de belangrijkheid of hoogdringendheid van de zaak. In spoedgevallen mag de syndicus alle conservatoire handelingen stellen.

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

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

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

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

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

k) Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de syndicus hiertoe de toestemming vragen aan ~~het administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen.

l) Voor de tijd dat een mede-eigenaar in gebreke blijft met de vereffening van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, rust op de andere mede-eigenaars de verplichting in te staan voor de wanbetaler en dit, overeenkomstig hun aantal onverdeelde aandelen in de gemeenschap. Indien de kavel van de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de syndicus, van rechtswege en op last van de mede-eigenaars, beslag doen leggen in handen van de huurder, de verschuldigde huurpenningen. Het zou inderdaad onbillijk zijn dat de verhuurder huurgelden zou innen terwijl hij weigert zijn aandeel te voldoen in de uitgaven van de gemeenschap.

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

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

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

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

Art. 34. - Machten van de syndicus

Mits hij binnen de perken blijft van zijn mandaat, verbindt de syndicus rechtgeldig de eigenaar, inclusief de afwezigen en de tegenstemmers.

In het algemeen heeft de syndicus als opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door de syndicus vast te stellen dagorde (art. 14) of als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de besluiten van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek.

3° deze 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 § 1 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de ~~vijftien~~ 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 wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

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

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

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of 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 beraadslagen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus aanwijzen 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 voorlopige syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen instanties in het algemeen - opgelegde voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig aanbelangen worden door de syndicus stipt nageleefd.

Art. 35. - Honorarium van de syndicus

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

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

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

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

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

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

~~Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen.~~

~~Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.~~

Art. 35-BIS - De commissaris van de rekeningen

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

Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend

mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

*** Sectie 3. - Architect van het gebouw**

Art. 36.

- Architectenbureau A2 Office, auteurs van de plannen van het flatgebouw "RESIDENTIE GALAXY" werden aangeduid als architect van het gebouw. Bij belet van betrokkene, zal de algemene vergadering een of meer architecten aanduiden.

*** Sectie 4. - Werken en herstellingen**

Art. 37. - Principe

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

Art. 38. - Aard van de onderhouds- en herstellingswerken

Men onderscheidt drie twee soorten werken :

- a) de dringende werken; enerzijds en anderzijds;
- b) de volstrekt nodige doch niet dringende werken;
- c) de niet volstrekt nodige werken.

Art. 39. - De dringende werken

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

Art. 40. - Volstrekt nodige doch niet dringende werken

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

Art. 41. - De niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het eigendom beogen

Deze werken dienen te worden ~~aangevraagd door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vierde van de onverdeelde aandelen bezitten.~~ Deze werken zullen, ~~voor beslissing,~~ voorgelegd worden op een

buitengewone vergadering. Deze zal geldig beslissen mits een meerderheid van drie/ vierde van de stemmen algemene vergadering.

Art. 42. - Uitvoering van de werken

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

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

Bij een vermoedelijk lange afwezigheid van een mede-eigenaar of bewoner van een kavel, dient een sleutel gedeponereerd bij de syndicus of een andere lasthebber die zijn woonplaats heeft in de gemeente waar het gebouw gelegen is.

HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN

*** Sectie 1. - Lasten**

Art. 43. - Principe

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de andere mede-eigenaars naar rato van hun respectievelijke onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, ter uitzondering van een eventuele andere kostenverdeling zoals bepaald in de statuten. Behoudens een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars kan dit stelsel niet gewijzigd worden.

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

Art. 44. - Opsomming en verdeling van de gemeenschappelijke lasten of servicekosten

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

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

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

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

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

BIJZONDERE VERDELING VAN DE BIJDRAGE IN DE LASTEN

1) AANGAANDE DE LIFT

Het onderhoud, het herstel, de kosten van gebruik en de eventuele vernieuwing van de lift, alsmede de kosten van elektriciteit voor de motor, de verzekering van de lift worden verdeeld en zijn ten laste van de navermelde privatieve delen en dit vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel als volgt :

- het handelsgelijkvloers "W" komt niet tussen;
- de appartementen komen tussen elk voor één/tiende (1/10) deel.

2) AANGAANDE HET ONDERHOUD

Het handelsgelijkvloers "W" op de gelijkvloerse verdieping komt niet tussen in de kosten van onderhoud, reiniging en herstelling van de inkom, trappenhall, bordessen en kelderingen, alsook in het elektrisch verbruik van de gemeenschappelijke delen.

3) AANGAANDE HET HANDELSGELIJKVLOERS

Het handelsgelijkvloers "W" komt niet tussen in het onderhoud van de gemeenschappelijke delen binnen de ingangdeur ;deze dienen gedragen te worden door de eigenaars van de appartementen in verhouding tot het aantal zevenhonderdsten (700-sten).

Het onderhoud van het handelsgelijkvloers met zijn etalages komt volledig ten laste van de eigenaars of bezitters van zelfde handelsgelijkvloers "W".

Art. 45. - Verdeling inzake waterdichtheid van terrassen en balkons

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

Art. 46. - Onverdeeldheid. - Vruchtgebruik van een kavel

In geval van onverdeeldheid van een kavel tussen enkele eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, een recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten op de kavel, hoofdelijk ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de sommen die

verschuldigd zijn met betrekking tot de kavel en die ten voordele zijn van de gemeenschap.

Art. 47. - Overdracht van kavels

a) Overdracht bij overlijden :

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

~~Bovenstaande beschikking is mede van toepassing ingevolge testamentaire devolutie.~~

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

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

~~In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede eigenaars een staat te vragen van:~~

~~1º de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~2º de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~3º de door de vereniging van mede eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.~~

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

~~Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.~~

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod

of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals 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 privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt

verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder .

Onder "reservekapitaal" of "reservefonds" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

§ 7. 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 hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Art. 48 - Verhuring

Rechtsbetrekkingen zijn enkel en alleen bestaande tussen de syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars echter vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectievelijke huurder het aandeel of een deel van de gemeenschappelijke lasten en uitgaven op te leggen, dewelke luidens de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn. Hieruit vloeit geen enkel recht voort ten gunste van de huurders en worden de eigenaars niet bevrijd van hun verplichting om bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

***Sektie 2. - Gemeenschappelijke baten**

Art. 49. - Principe

Ieder eigenaar deelt in de gemeenschappelijke baten van onverdeeldheid overeenkomstig zijn onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN

***Sectie 1. - Algemeen**

Art. 50. - Principe

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus. De verzekering wordt onderschreven bij een maatschappij van goede naam en faam. Ze kan tot voorwerp hebben:

- a) het eigenlijke gebouw, benevens de gemeenschappelijke voorwerpen dat het bevat;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars

Art. 51. - Gedekte gevaren. - Verzekerde belangen

De algemene vergadering duidt de te verzekeren posten aan en ook de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd te worden. Behalve de in Secties 2 en 3 (zie infra) genoemde, verplichte verzekeringen, is de vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen te onderschrijven.

Art. 52. - Vertegenwoordiging van de eigenaar

De syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars tegenover de verzekeraars.

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

Art. 53. - Betaling van de premies. - Extra-premies

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

In geval van extra-premies verschuldigd naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefend beroep, vallen ze ten laste van de

betrokken eigenaar. Zulks, behoudens eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Art. 54. - Polissen

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

Art. 55. - Overschot van schadevergoeding

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadeloosstelling overblijven, komt dit in het "reservefonds" terecht.

*** Sectie 2. - Verzekering van het gebouw**

§ 1. BRANDGEVAAR EN BIJKOMENDE GEVAREN

Art. 56 . - Principe

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

Art. 57. - Gemeenschappelijke delen - Privé-delen

De collectieve verzekering waarvan sprake supra, dekt zowel de gemeenschappelijke als de privé-delen. De verzekerde bedragen worden gespreid over de privé-delen overeenkomstig hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

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

Art. 58. - Bijkomende gevaren

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

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

Art. 59. - Verhaal tegen burenen

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

Art. 60. - Verzaking verhaal onder eigenaars

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

Art. 61. - Verzaking verhaal onder gebruikers

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

Art. 62. - Aanvullende verzekering

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

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

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

Art. 63. - Uitkering van schadeloosstelling

De schadepeningen worden geïnd door de syndicus die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zulks, behoudens het recht van de algemene vergadering er anders over te beschikken.

Onverminderd hetgeen vermeld wordt in het volgend hoofdstuk, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder het toezicht van de algemene vergadering. Zijn de schadepeningen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

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

Art. 64. - Privatieve roerende goederen

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

§ 2. WATERSCHADE

Art. 65. - Principe

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

§ 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

Art . 66 . - Principe

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

Verzekerde aansprakelijkheid is verplicht in geval van :

a) schade veroorzaakt door instorting van een gebouw (art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek), zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privé-delen;

b) schade veroorzaakt door hijstoestellen in een gebouw;

c) schade waarvan sprake in artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek en veroorzaakt door het personeel.

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

Art. 67. - Schadegevallen. - Vergoedingen

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

HOOFDSTUK VI - VERNIETIGING VAN HET GEBOUW

Art.68 . - Totale en gedeeltelijke vernieling

Een gebouw kan hetzij totaal, hetzij gedeeltelijk vernield zijn. De beoordeling terzake heeft enkel betrekking op de gemeenschappelijke delen. De vernieling is partieel wanneer drie/vierden van de waarde van een gebouw gemoeid zijn, waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt desnoods door een deskundige bepaald. Deze deskundige wordt hiertoe aangeduid door de algemene

vergadering. Hij vergelijkt de waarde van het vernielde met de waarde van het onbeschadigde.

Art. 69. - Wederopbouw

In geval van wederopbouw geschiedt deze op basis van de oorspronkelijke plannen - behoudens andersluidende beschikkingen van de eigenaars - en mits inachtneming van de bepalingen van de akte van mede-eigendom.

Art. 70. - Bijdrage in de kosten van wederopbouw

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

Achterstallige bedragen zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen gelijk aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met vijf (5) procent en vrij van elke belasting. Vóór de aanvang van de werken is de algemene vergadering bevoegd een borgstelling te eisen voor de bijdrage van elke eigenaar.

Art. 71. - Dwangmiddelen

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

Art. 72. - Beslissing om niet weder op te bouwen

~~Binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering, zulks met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslissen het vernielde gebouw niet weder op te richten. In dat geval behoudt iedere eigenaar zijn onverdeeld aandeel in de grond en wordt de vereniging van de mede-eigenaars ontbonden.~~

~~De gemeenschappelijke delen worden geliciteerd overeenkomstig de besluiten van de algemene vergadering. De behaalde som, samen met de verzekeringsvergoeding worden dan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.~~

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonplaats ter studie van ondergetekende notaris Vincent de Gheldere-Joos.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt, op zicht van de officiële door de wet vereiste stukken, de identiteit van de comparanten zoals hoger aangegeven.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ten kantore.

Datum zoals hierboven vermeld.

Na voorlezing hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.
(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te Knokke-Heist, vierentwintig bladen, drie renvooien, op vijftien januari negentienhonderd zesennegentig. Boek 107, blad 75, vak 19. Ontvangen : duizend frank. De ontvanger (get) J. De Vos.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van ~~vier/vijfden~~ drie/vierden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

*** Sectie 1. - Onderhoud**

Art. 1. - Onderhoud van de schilderwerken

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

De werken aan de privé-delen, doch waarmee tevens de harmonie van het gebouw te maken heeft, zullen te gepasten tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd.

Met het oog op de uitwendige gaafheid van het gebouw, kunnen bedoelde werken eventueel door de algemene vergadering bevolen worden op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

De eigenaars van de winkelruimte "W" van de gelijkvloerse verdieping komen niet tussen in de kosten van de buitenschilderwerken van het gebouw. Zelfde eigenaars dienen op hun kosten de buitenschilderwerken of onderhoud aan hun privaatief uit te voeren zulks minsten iedere maal dat er schilderwerken aan de buitenhoutwerken van de andere privatieven uitgevoerd worden.

Art. 2. - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Art. 3. - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de water- dienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Art. 4. - Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes en/of schotelantennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Art. 5. - Verhuizingen

Grote meubels, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Art. 6. - Onderhoud van de schoorsteen

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

De syndicus zal de gemeenschappelijke schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

*** Sectie 2. - Uitzicht**

Art. 7. - Varia. - Verbodsbepalingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8. - Huisdieren - Gedoogzaamheid

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van het gebouw slechts bij wijze van gedoogzaamheid, toegelaten kleine huisdieren te houden: een hond en een kat bijvoorbeeld.

Zijn formeel verboden : kruipdieren, papegaaien en apen.

Bij schade of stoornis van een huisdier door lawaai, geur of hoe ook, is de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen. In geval van niet-naleving van deze beslissing zal de betrokken eigenaar een boete betalen van duizend frank (1.000) per dag, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. Dit bedrag wordt bij stijging of daling van de index van de kleinhandelsprijzen aangepast - en zal in het "reservefonds" gestort worden, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de dienst van de

Dierenbescherming.

Hoe dan ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben, zullen de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.

*** Sectie 3. - Moraliteit. - Rust**

Art. 9. - Welvoeglijkheid. - Verplichtingen

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

Het matig gebruik van radio's, teevee- en grammofoontoestellen is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden. Piano's, blaas-, slag- en strijkinstrumenten zijn verboden.

Bij gebruik van elektrische toestellen dienen deze voorzien van ontstoorders, zulks voor de goede ontvangst van radio en teevee. Behalve de motor van de liften mogen in appartementen of in de andere lokaliteiten geen motors geplaatst worden, uitgezonderd de kleine motors van de huishoudtoestellen.

Art. 10. - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

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

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

Art. 11. - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

*** Sectie 4 - Bestemming van de lokaliteiten**

Art. 12. - Handel - Vrij beroep

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

Kortom, het gebouw is bestemd om residentieel bewoond te worden. De privaatieve delen mogen tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze besmettelijke ziekten behandelen. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

In de appartementen is elke handel verboden.

In het handelsgelijklvloers "W" is het toegelaten een handel te drijven doch slechts met luxueus karakter.

Zijn verboden de handelsuitbatingen die in de categorie van ongezonde, gevaarlijke of storende handelszaken te rangschikken zijn, die slechte geuren verspreiden of lawaai veroorzaken, of in het algemeen storen aan de standing van het gebouw.

Zijn onder andere verboden : vis- en vleeswinkels, handel in dieren, frituur, groentenwinkel, lunapark, privé- club, bakkerij, bazar, fietsen- en motorverhuring en ij zerwinkel.

Zijn toegelaten : restaurant, tea-room, makelaar in onroerende goederen, reisagentschappen, bankagentschappen, antiquair, sportartikelen, bonnetterie, bijouterie, horlogewinkel, hoedenwinkel, schoenwinkel, stoffenwinkel, coiffeur, porselein- en kristalwinkel, bloemenwinkel, dag- en weekbladen, boekenwinkel, winkel in papierwaren, marokijnwinkel, opticien, parfumerie, apotheek, praline- en chocoladewinkel zonder bereiding, patisserie zonder bereiding, ijssalon zonder verkoop aan de etalageruit, restaurant, tea-room, tabakswinkel, schilderijenwinkel en traiteur, speelgoedwinkel.

Deze opsommingen zijn enuntiatief.

Het plaatsen van lichtreclames op de voorgevel is te onderwerpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars .

Aan de binnenzijde van de etalageramen mag een discrete publiciteit worden aangebracht die van goede smaak moet getuigen en die de bewoner van de appartementen volstrekt geen nadeel of hinder berokkent, noch het gebouw op esthetisch gebied benadeelt.

Het is de eigenaars van het handelsgelijklvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen en mits goedkeuring van de algemene vergadering, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg en voor zover de bereikbaarheid van het gebouw daardoor niet gestoord wordt.

~~Ingeval van betwisting nopens een al of niet toegelaten handel, zal de beslissing van de algemene vergadering van mede eigenaars bindend zijn. Een meerderheid van drie/vierden zal nodig zijn om de handel in kwestie toe te laten of niet wordt de kwestie ter beoordeling voorgelegd aan de Rechtbank.~~

Art. 13. - Publiciteit

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

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

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

Art. 14. - Varia

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

Knokke-Heist, 11 januari 1996. (getekend)

Geregistreerd te Knokke-Heist, drie bladen, een renvooien, op vijftien januari negentienhonderd zesennegentig. Boek 6/20, blad 39, vak 03. Ontvangen : duizend frank. De ontvanger (get) J. De Vos.