

Gecoördineerde statuten

van de Residentie

"PARK"

Ondernemingsnummer 0897.679.075

Ter goedkeuring voorgelegd
aan de algemene vergadering d.d. .../.../201...

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Van der Heyde op 07.07.1978;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Ten jare negentienhonderd achtenzeventig
Op zeven juli

Voor Ons Meester Paul VAN DER HEYDE, doctor in de rechten, notaris te Leffinge-MIDDELKERKE

ZIJN VERSCHENEN

1. De naamloze vennootschap EXTENSA, gevestigd te Antwerpen, Mechelsesteenweg nummer 34, opgericht bij akte verleden voor notaris Joseph Van Roy te Antwerpen op vierentwintig april negentienhonderd drieënvijftig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien/negentien mei volgende, onder nummer 11.024, waarvan de duur verlengd werd en de statuten gewijzigd blijkens verschillende processen-verbaal gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad respectievelijk op elf / twaalf / dertien april negentienhonderd vijfenvijftig, onder nummer 6927, negentien mei negentienhonderd eenenzestig, onder nummer 12.805, veertien mei negentienhonderd drieënzestig onder nummer 12.004, acht april negentienhonderd vijfenzestig, onder nummer 7233, zes april negentienhonderd zesenzestig, onder nummer 7526 en op veertien juni negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 2212, ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 3993.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Michel VAN STRYDONCK, afgevaardigde beheerder, doctor in de rechten, wonende te Kapelle, Kapelsestraat, nummer 186 - handelend ingevolge artikel 23 van de statuten.

2. De naamloze vennootschap SOCIETE INTERNATIONALE DE PLANTATIONS ET DE FINANCE, in 't kort "S.A. SIPEF N.V.", gevestigd te Antwerpen, Lange Nieuwstraat nummer 45, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Xavier Gheysens te Antwerpen op veertien juni negentienhonderd negentien, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen juli daarna, onder nummer 5623, waarvan de duur werd verlengd en de statuten gewijzigd ingevolge verschillende processen-verbaal gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad respectievelijk van vijf december negentienhonderd zesentwintig, onder nummer 12.912, eenentwintig maart negentienhonderd negententwintig, onder nummer 3168, drie augustus negentienhonderd tweeëndertig, onder nummer 11.255, zevenentwintig september negentienhonderd zesendertig, onder nummer 13.731, achttien/negentien juli negentienhonderd achtendertig, onder nummer 11.367, drie juli negentienhonderd negenenveertig, onder nummer 14.654 (verlenging), zevenentwintig november negentienhonderd negenenveertig onder nummer 22.379, zes januari negentienhonderd vijfenzestig, onder nummer 317, negententwintig juni negentienhonderd achtenzestig onder nummer 1797-5, dertig december negentienhonderd tweeënzeventig onder nummer 3483-2 en tien juli negentienhonderd viere- zeventig onder nummer 2781-2 ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 2031.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Théo Bracht, beheerderdirecteur, wonende te Schoten, Kasteel Calesberg.

De heer Edelhert Van Looy, directeur, wonende te Lier, Eeuwfeestlaan, nummer 171.

De gemelde vennootschappen, hierna genoemd "de promotor" zijn eigenaar, ieder voor de helft in volle eigendom, van de hierna beschreven eigendom:

ARRONDISSEMENT BRUGGE - Stad KNOKKE-HEIST.

Een eigendom genaamd "PARK HOTEL" voordien Residentie Prince Charles, met garage en grote tuin, gelegen hoek Nellenslaan-Zwaluwenlaan, gekend bij het kadaster onder de sectie A nummers 179/A, 180 en 181/B voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van negenentwintig are zevenenvijftig centiare (29 a 57 ca) en volgens meting groot drieëndertig are eenenzeventig centiare veertig vierkante decimeter (33 a 71 ca 40 dm²), palend of gepaald hebbend, noord de Nellenslaan, oost de Zwaluwenlaan, Edward Van Damme-Bossuyt te London (Engeland) en Willy Demeulenaere te Knokke-Heist, zuid de voormelden Edward Vandamme te London en Willy Demeulenaere, Alfons Devroe-Peperstraete, Georges Traen-Burghgraeve, Urbain Bossche-Huyghe, en Georges Wery-De Bar allen te Knokke-Heist, west de P.V.B.A. Knokse Bouwassociatie te Knokke-Heist, Maurice Durrin-Heylen te Sint-Amandsberg en Cazanova De Sloovere-Bergay te Knokke-Heist.

De eigendom is ook toegankelijk langs de Bayauxlaan, langs de voetweg die eraan paalt.

De opmeting werd gedaan door de landmeter Walter Vervaeker te Kortrijk, en gehecht aan de aankoopakte verleden voor notaris Paul Van der Linden te Anderlecht, met tussenkomst van ondergetekende notaris, op twaalf december negentienhonderd vierenzeventig, akte overgeschreven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De hiervoor beschreven eigendom behoort de voormelde vennootschappen toe, om de eigendom te hebben aangekocht jegens mevrouw Georgine Bossuyt te Schaarbeek - echtgescheiden, blijkens akte verleden voor notaris Paul Van der Linden te Anderlecht, met tussenkomst van ondergetekende notaris, op twaalf december negentienhonderd vierenzeventig, akte overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op zes januari negentienhonderd vijfenzeventig, boek 2246 nummer 6.

Mevrouw Georgine Bossuyt was eigenares van de hiervoor beschreven eigendom, om haar te zijn aanbedeeld in de verdeling gebeurd tussen haar en : mevrouw Paula Touret, weduwe van Constantinus Bossuyt te Schaarbeek, juffrouw Antoinette Bossuyt te London (Engeland), mevrouw Blanche Bossuyt en echtgenoot en Georgius Bossuyt te Ukkel, waarvan de akte werd verleden door notaris Robert Cornelis te Anderlecht, op negen september negentienhonderd vijfenvijftig, akte overgeschreven te Brugge op zestien september daarna, boek 9205 nummer 2.

De eigendom behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Constantinus Bossuyt, te weten de gebouwen om die te hebben laten oprichten, op zijn kosten, op grond aangekocht jegens de naamloze vennootschap "Knocke Duinbergen Extensions" in twee maal, en wel bij akte verleden voor notaris Vanisterbeek te Brussel op zeven november negen tienhonderd achtentwintig, akte overgeschreven te Brugge op elf december daarna, boek 5210 nummer 24, en bij

akte verleden voor de notaris Lavry te Roux op zestien december negentienhonderd negenentwintig, akte overgeschreven als voren op eenentwintig januari negentienhonderd dertig, boek 5389 nummer 26.

Deze aankopen gebeurden na het overlijden van zijn eerste echtgenote, doch vóór zijn tweede huwelijk.

De heer Bossuyt was gehuwd in tweede huwelijk met mevrouw Touret voormeld, onder het stelsel van een scheiding van goederen zoals dit blijkt uit hun huwelijkscontract verleden voor notaris Delloye te Brussel op acht november negentienhonderd vijfenvierzig. In zelfde contract werd een gifte voorzien, in voordeel van de langstlevende, van het grootst beschikbaar gedeelte zowel in volle eigendom als in vruchtgebruik, op de nalatenschap van de eerst stervende.

De heer Bossuyt is testamentloos overleden te Schaarbeek op vijfentwintig september negentienhonderd vierenvijftig, nalatende als enige wettige voorbehouden erfgenamen, zijn vier kinderen uit zijn eerste huwelijk met mevrouw Maria Hortense Benoit, de voornoemden Bossuyt Georgine, Antoinette, Blanche en Georgius, benevens zijn overlevende tweede echtgenote voor één / vijfde in zijn nalatenschap.

Bouwmodaliteiten en erfdienstbaarheden in de voorgaande titels.

De akte van eigendomsverkrijging verleden voor notaris Van de Linden te Anderlecht, met tussenkomst van ondergetekende notaris, op twaalf december negentienhonderd vierenzeventig, verwijst naar een reeks bouwmodaliteiten en erfdienstbaarheden van verbod van herverkaveling en handelsbestemming, die hun oorsprong vinden in de akten verkoop getekend door de rechtsvoorganger de naamloze vennootschap "Knocke-Duinbergen Extensions" te Antwerpen en derden.

Deze modaliteiten en erfdienstbaarheden werden expliciet vermeld in de hierboven, in de oorsprong van eigendom aangehaalde akte, verleden voor notaris Alfred Vanisterbeek te Brussel op zeven november negentienhonderd achtentwintig.

Dienaangaande wordt er hier opgemerkt:

- dat de comparanten in dees voorbehoud gemaakt hebben, voormelde bouwmodaliteiten en erfdienstbaarheden te betwisten, dit in de akten van eigendomsverkrijging voormeld.

- dat bij kritische lezing van de bouwmodaliteiten en erfdienstbaarheden er blijkt dat de vennootschap "Knocke-Duinbergen Extension" gans het domein, waarin begrepen de grond aangekocht door de comparanten, wenste in te richten in bouwkavels voor villabouw met residentieel karakter omringd door zones non aedificandi.

- dat de comparanten voldaan hebben aan de erfdienstbaarheid van verbod van herverkaveling, alsook aan het verbod een handelsbestemming te geven aan de op te richten eigendom.

- dat de bouwtoelating afgeleverd aan de comparanten door de bevoegde diensten, voorrang heeft op voormelde bouwmodaliteiten en deze bijgevolg ofwel overbodig, ofwel voorbijgestreefd zijn.

Bijgevolg wordt er hier in het bijzonder gestipuleerd door de comparanten, tegenover elke verkrijger van privatieve elementen in het op te richten gebouw, als tegenover de rechtsopvolgers, ten welkdanige titel, dat zij zich in geen geval mogen beroepen, zowel tegenover de comparanten als tegenover derden, op voorzegde erfdienstbaarheden en modaliteiten uiteengezet in de voorgaande titels.

I. BASISAKTE. STATUTEN

Onder de benaming "RESIDENCE PARK" wil de promotor een gebouwencomplex oprichten met hoofdzakelijk residentieel karakter, namelijk appartementen en studio's en parkings in de kelderverdieping na afbraak van de hierboven beschreven eigendom.

Het gebouwencomplex zal opgericht worden volgens de door de bevoegde overheid goedgekeurde plannen en in overeenstemming met de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op drie februari negentienhonderd achtenzeventig, onder het nummer 13/78/K - dossier nummer 101 (78/03/621 B).

De vergunning werd afgeleverd onder de gewone voorwaarden.

De bouwplannen werden opgemaakt door de heren Jan en Willy Woestyn, architecten te Knokke-Heist, Elisabethlaan, nummer 146.

De promotor heeft ons aangezocht zijn wil te acteren, om het complex onder het regiem van mede-eigendom te plaatsen, gelijkvormig ~~artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek~~ de (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), en de bepalingen van de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 BW, en het te voorzien van een zakelijk statuut met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze van beheer vast te stellen en de bijdrage van iedere mede-eigenaar, in de gemeenschappelijke uitgaven te bepalen.

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

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

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

Het reglement van mede-eigendom bevat :

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

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

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

Dit zakelijk statuut is derhalve bestemd voor aanvulling, zelfs tot wijziging aan het wettelijk stelsel voor de conventionele beschikkingen die ervan afwijken.

Een reglement inwendige orde werd eveneens opgemaakt.

Dit reglement omvat de regeling met betrekking tot het onderhoud, de bewaring, het genot en de eventuele transformatie of heropbouw van het geheel of een gedeelte van het gebouw, alsook de repartitie van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

De beschikkingen en de erfdiensbaarheden die uit deze documenten kunnen voortvloeien zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars, zowel

tegenwoordige als toekomstige, en zijn slechts voor wijziging vatbaar in de voorwaarden zoals verder bepaald.

Deze documenten zullen overigens tegenstelbaar zijn aan iedereen door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

Vervolgens overhandigt ons de promotor de volgende documenten, om aan tegenwoordige akte gehecht te blijven:

- het zakelijk statuut en reglement van inwendige orde
- de algemene voorwaarden ingeval van eigendomsoverdracht
- de volgende uitvoeringsplannen opgemaakt door de architecten

Jan en Willy Woestyn:

- o het inplantingsplan van het gebouw en plan van opmeting
- o plan van de kelderverdieping, deel A
- o plan van de kelderverdieping, deel B
- o plan van het gelijkvloers
- o plan van de eerste verdieping
- o plan van de tweede verdieping
- o plan van dakverdieping
- o plan zuid- en noord gevel
- o plan oost- en west gevel
- o plan doorsneden A.B.C.D.
- o plan doorsneden E.F.G.H.

Deze plannen kunnen gewijzigd worden zoals hierna bepaald of naargelang het zou kunnen gevorderd worden door de bevoegde diensten voor water- , gas- of electriciteit of andere, of door de bevoegde overheid.

Tevens kunnen deze plannen nog die wijzigingen ondergaan die zich opdringen om te voldoen aan de bouwtechniek verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of meer doelmatigheid van de gemeenschappelijke toestellen.

De juiste afmetingen van de plannen zijn degene, die na uitvoering van de bouwwerken vastgesteld worden.

Voorzegde documenten werden ondertekend door de promotor - handelend in zijn gemelde hoedanigheid en de gestelde handtekeningen erkennende - om samen met deze akte een authentiek geheel te vormen.

Al deze documenten vullen zichzelf aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en geïnterpreteerd worden, het ene plan in functie van het andere.

BASISAKTE

VERKLARING VAN VERDELING.

De promotor verklaart het gebouw onder te verdelen in appartementen, studio's en parkings.

Deze intentie opgenomen in huidige akte, maakt terstond van de hiervoor vermelde privatieve elementen afzonderlijke ervan, die het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsoverdrachten, zowel onder de levenden als bij overlijden, en van om het even welke overeenkomsten.

Ieder van deze privatieve elementen omvat:

- a) een privaatief en uitsluitend eigendomsgeedeelte
- b) een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed, welke gemeenschappelijke gedeelten zich in staat van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid bevinden.

De vervreemding van een appartement of ander privaatief element brengt noodzakelijk en meteen de vervreemding met zich mee van het privaatief geedeelte als dusdanig en van de aandelen van dit privaatief element in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die er onafscheidelijk mede verbonden zijn.

De appartementen en andere privaatieve elementen figureren op de uitvoeringsplannen en zijn beschreven in de stukken bepalen welke lokalen en elementen privaatief of gemeenschappelijk zijn, geven de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten ten overstaan van ieder der privaatieve elementen.

[bepalingen overgeplaatst uit het oorspronkelijk Reglement van Mede-eigendom]

HOOFDSTUK VII: BESCHRIJVING EN LIGGING - AANDUIDING - VERDELINGSTABEL

BESCHRIJVING EN LIGGING

Artikel 36:

Hierna volgt de beschrijving en inwendige verdeling van het gebouw met de aanduiding en de ligging van de verschillende privaatieve leementen, evenals de tabel met de aanduiding van het aandeel van deze privaatieve elementen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Onder de benaming "RESIDENCE PARK" dient te worden verstaan een flatgebouw in villastijl op te richten hoek Nellenslaan en Zwaluwenlaan te Knokke-Heist. De eigendom zal ook uitweg nemen langs de voetweg naar de Bayauxlaan.

De grond waarop dit gebouw wordt opgericht is gekend bij het kadaster onder sectie A nummers 179/a, 180, 181/b voor een oppervlakte van negenentwintig are zevenenvijftig centiare, volgens meting drieëndertig are eenenzeventig centiare veertig vierkante decimeter (33 a 71 ca 40 dm²).

Het gebouw wordt onderverdeeld als volgt:

- De kelderverdieping met bergruimten (privaatieve keldertjes) en parkeerruimten
- Gelijkvloers met acht appartementen en vijf studio's
- Eerste verdieping met tien appartementen en drie studio's
- Tweede verdieping met tien appartementen en drie studio's
- Dakverdieping met tien appartementen

Aanduiding

Artikel 37:

Voor de aanduiding en de juiste ligging van de privaatieve gedeelten verwijst de promotor naar de plannen gehecht aan de basisakte.

De hieronder gegeven beschrijving werd gedaan rekening houdend met de volgende oriëntatie: rug naar de Nellenslaan, zicht op het gebouw.

A. KELDERVERDIEPING.

1. privatieve gedeelten:

- Tweeëntachtig parkeerruimten genummerd van 1 tot en met 82.
- Negenenveertig privatieve kelders of berg ruimten, genummerd van 1 tot en met 49.

Parkeerruimten.

De parkeerruimten 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 en 11 zijn volledig links in de kelderverdieping gelegen (kant Zwaluwenlaan) nummer 1 gans achteraan en in opeenvolgende orde tot nummer 11, palend aan het lokaal voor meters water en gas.

De parkeerruimte 12 ligt vooraan, links in de kelderverdieping, palend rechts aan de lift, links een doorgang.

De parkeerruimten 13 en 14 zijn vooraan midden in het gebouw gelegen, nummer 13 palend links aan de berging voor vuilniszakken en rechts aan 14, nummer 14 palend links aan 13 en rechts eveneens een berging voor vuilniszakken.

De parkeerruimten 13 en 14 zijn vooraan midden in het gebouw gelegen, nummer 13 palend links aan de berging voor vuilniszakken en rechts aan 14, nummer 14 palend links aan 13 en rechts eveneens een berging voor vuilniszakken.

De parkeerruimten 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 en 31 zijn gelegen rechts van de drive-way kant Zwaluwenlaan, nummer 15 vooraan en in opeenvolgende orde tot 23 achteraan, dan rechts ervan nummer 24 achteraan en in opeenvolgende orde tot 31 vooraan.

De parkeerruimten 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 en 39 zijn gelegen achteraan in het gebouw tussen de centrale drive-way en de drive-way rechts: de nummers 32 en 33 achteraan, ervoor de nummers 34 en 35 (34 links / 35 rechts terug ervoor de nummers 36 en 37 (36 links / 37 rechts), nog ervoor opeenvolgend 38 en 39.

De parkeerruimte 40 paalt achteraan kelder 33, vooraan aan de drive-way welke de centrale drive-way en de drive-way rechts verbindt.

De parkeerruimten 41 - 42 - 43 - 44 - 45 en 46 zijn vooraan rechts in de kelderverdieping gelegen, 41 volledig links palend aan de kelders 27 / 28 en 29, 46 volledig rechts.

De parkeerruimte 47 - 48 - 49 en 50 zijn volledig rechts in de kelderverdieping gelegen, 47 vooraan en opeenvolgend tot 50 achteraan (palend aan kelders 34 - 35 en 36)

De parkeerruimten 51 - 52 - 53 en 54 zijn eveneens rechts in de kelder gelegen, meer centraal 51 meest vooraan en opeenvolgend 54 achteraan (palend aan kelder 48).

De parkeerruimten 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 en 61 en 62 zijn uiterst rechts vooraan in de kelderverdieping voorbij het bovengronds bouwgedeelte gelegen, 55 links en aaneenpalend tot 62 volledig rechts.

De parkeerruimten 63 tot en met 82 zijn uiterst rechts - achteraan tot het midden gelegen, nummer 63 uiterst rechts in het gedeelte kelderverdieping voorbij het bovengronds bouwgedeelte en aaneenpalend opeenvolgend tot 82 palend aan de fietsenberging naast de ingang (kant Zwaluwenlaan).

Privatieve kelders.

Bij ieder appartement behoort een kelder waaraan geen afzonderlijke kwotiteiten worden toegekend.

De kelders 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 en 7 liggen in blok, vooraan - links in de kelderverdieping - 1 en 2 palend aan het lokaal voor meters water en gas; 3 - 4 en 5 centraal gelegen en 6 en 7 palend Nellenslaan.

De kelders 8 tot en met 29 zijn vooraan in de kelderverdieping gelegen; 8 - 9 - 15 en 29 palend Nellenslaan en 10 - 11 - 12 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 en 28 palend aan de doorgang gelegen tussen deze kelders en de hiervoor gemelde.

Kelder 13 paalt aan de lift - links en vooraan in het gebouw.

Kelder 14 bevindt zich onmiddellijk rechts van deze lift.

Kelder 26 paalt aan de lift - midden en vooraan in het gebouw geplaatst.

De kelder 30 bevindt zich volledig vooraan (kant Nellenslaan) naast parking 43 en gedeeltelijk voor parking 42.

De kelders 31 en 32 palen aan parking 31 en aan verbinding drive-way links en centrale drive-way.

Kelder 33 bevindt zich onmiddellijk links van de lift - rechts en vooraan in het gebouw geplaatst.

De kelders 34 - 35 en 36 zijn uiterst rechts gelegen, tussen de parkings 50 en 51.

De kelder 37 bevindt zich voor de lift - midden / rechts in het gebouw geplaatst.

De kelders 38 - 39 en 40 bevinden zich links zelfde lift.

De kelders 41 en 42 bevinden zich voor de berging en berging vuilniszakken achteraan - rechts in het gebouw.

De kelders 43 tot en met 49 zijn in blok gelegen, rechts - achteraan in het gebouw (grens bovengronds bouwgedeelte en bouw ondergronds).

2. gemeenschappelijke gedeelten:

- verkeersruimte voor de auto's, met in- en uitrit achteraan, afgesloten met kantelpoort.

- fietsenberging gelegen achteraan in de kelderverdieping, links van de parkeerruimte nummer 82.

- vooraan - links in de kelderverdieping:

- lift met liftput en liftkoker

- trap leidend naar het gelijkvloers met trapzaal

- doorgangen naar de berg ruimten, de parkeerruimten en de verschillende lokalen

- rechts van kelder 14, berging vuilniszakken

- links, achter kelders 1 en 2, lokaal voor meters water en gas.

- vooraan - midden in de kelderverdieping:

- lift met liftput en liftkoker

- trap leidend naar het gelijkvloers met trapzaal

- doorgangen naar de berg ruimten, de parkeerruimten en de verschillende lokalen.

- links van de lift, berging vuilniszakken

- rechts van de trap, bergplaats

- rechts in de kelderverdieping:

- lift met liftput en liftkoker

- trap leidend naar het gelijkvloers met trapzaal

- berging vuilniszakken (links van deze lift)
- lokaal centrale verwarming.

- rechts - midden in de kelder verdieping:
- lift met liftput en liftkoker
- trap leidend naar het gelijkvloers met trapzaal
- berging vuilniszakken.

- rechts - achteraan in de kelder verdieping:
- lift met liftput en liftkoker
- vestibule
- trap leidend naar het gelijkvloers met trapzaal
- berging en berging vuilniszakken.

- in verticale doorsnede:
- verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- of toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

B. GELIJKVLOERS.

Het gelijkvloers is onderverdeeld in acht appartementen en vijf studio's.

Er zijn twee inkommen langs de Nellenslaan: de inkom links is gelegen langs de laan, de inkom rechts ligt inwaarts te bereiken langs een aangelegd pad.

Er is ook een inkom voorzien langs de Zwaluwenlaan eveneens inwaarts gelegen en te bereiken langs een aangelegd pad.

Inkom langs de Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement A - gelegen uiterst links vooraan in het gebouw. Bestaande uit hal, living met terras (zicht op groene zone Zwaluwenlaan), keuken, wc, sas, drie kamers waar van één met badkamer (kant Zwaluwenlaan), kooknis, badkamer met wc.

Studio B - gelegen rechts van het appartement A, kant groene zone Zwaluwenlaan. Bestaande uit hal, studio met terras (zicht op groene zone Zwaluwenlaan), kooknis, badkamer met wc.

Studio C - gelegen rechts van studio B, kant groene zone Zwaluwenlaan. Bestaande uit hal, studio met terras (zicht op groene zone Zwaluwenlaan), kooknis badkamer met wc.

Appartement D - gelegen rechts van studio C, kant groene zone Zwaluwenlaan. Bestaande uit hal, living met terras (zicht op groene zone Zwaluwenlaan), wc, keuken, berging, kamer met badkamer.

Appartement E - gelegen kant Nellenslaan. Bestaande uit hal, living, keuken, kamer met badkamer en berging, wc.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- inkom waarin brievenbussen

- vestibules waarin meters voor elektriciteit, trappen naar verdiepingen en kelder, trapzaal
- liften met liftkoker
- elektriciteitscabine
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- of toevoerleidingen voor water, gas elektriciteit en andere.

Inkom inwaarts de Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement F - bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, wc, berging, twee kamers, een met douchecel en terras (kant groene zone Zwaluwenlaan) en een met badkamer en toegang tot terras hiervoor.

Appartement G - kant Nellenslaan. Bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, wc, berging, kamer met badkamer en terras (kant Nellenslaan).

Studio H - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Studio I - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Appartement J - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, drie kamers (kant groene zone Zwaluwenlaan) waarvan één met badkamer, afzonderlijke badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- inkom waarin brievenbussen
- vestibule met liften met liftkokers, trappen naar verdiepingen en kelders, trapzaal
- lokaal voor meters elektriciteit
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- of toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Inkom kant Zwaluwenlaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement K - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, berging, wc, badkamer, kamer (zicht kant Zwaluwenlaan).

Studio L - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Appartement M - bestaande uit hal, living met terras (hoek vormend kant groene zone rechts van het gebouw en kant Bayauxlaan), keuken, wc, berging, drie kamers waarvan twee met badkamer en één met douchecel.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- inkom waarin brievenbussen
- vestibule met plaats voor meters elektriciteit, trap naar verdiepingen en kelder en trapzaal, lift met liftkoker.
- In verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en ander.

Zijn eveneens gemeenschappelijke gedeelten van het gelijkvloers:

- in- en uitrit parkings
- groene zone rondom het gebouw
- aangelegde toegangspaden van en naar het gebouw.

C. EERSTE VERDIEPING.

De verdieping is onderverdeeld in tien appartementen met drie studio's.

Vestibule I kant Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement A - uiterst links gelegen kant Zwaluwenlaan. Bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan) en terras (kant Zwaluwenlaan), keuken met terras, (kant Zwaluwenlaan), wc, berging, twee kamers (kant Nellenslaan), één kamer met badkamer en één kamer met douchecel.

Studio B - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), kooknis, badkamer met wc.

Appartement C - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), keuken, wc, twee kamers (kant Nellenslaan), één kamer met badkamer en één kamer met douchecel en terras (kant Nellenslaan).

2. gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule II kant Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement D - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), berging, keuken, wc, kamer met badkamer en kamer met terras en douchecel (kant Nellenslaan).

Appartement E - bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, wc, kamer met terras (kant Nellenslaan) en badkamer.

2. gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule I inwaarts Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement F - bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, wc, berging, twee kamers: één met doucheceel en één met badkamer.

Appartement G - Bestaande uit hal, living met terrassen (kant Nellenslaan en zijkan / rechts gebouw), keuken, wc berging, kamer met badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule II inwaarts Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement H - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, kamer met badkamer (kant groene zone Zwaluwenlaan) en kamer met berging en doucheceel.

Studio I - bestaande uit hal, studio met terras (kan groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Appartement J - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, berging, twee kamers (kant groene zone Zwaluwenlaan) één kamer met doucheceel en één kamer met badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule inwaarts Zwaluwenlaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement K - Bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, twee kamers met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), één kamer met badkamer en één kamer met douchecel.

Studio L - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Appartement M - bestaande uit hal, living met terras (hoek vormend kant groene zone rechts van het gebouw en kant Bayauxlaan), keuken, wc, berging, kamer met douchecel (kant Bayouxlaan) twee kamers met badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

D. TWEEDE VERDIEPING.

Deze verdieping is eveneens onderverdeeld in tien appartementen en drie studio's.

Vestibule I kant Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement A - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan) en terras kant Zwaluwenlaan, keuken met terras kant Zwaluwenlaan, wc, berging, kamer met terras (kant Zwaluwenlaan) en badkamer, kamer (kant Nellenslaan) met douchecel.

Studio B - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), kooknis, badkamer met wc.

Appartement C - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), keuken, wc, twee kamers: (kant Nellenslaan), één kamer met badkamer en één kamer met douchecel en terras (kant Nellenslaan).

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen en trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule II kant Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement D - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), berging, keuken, wc, kamer met badkamer (kant groene zone) en kamer met terras en douchecel (kant Nellenslaan).

Appartement E - bestaande uit hal, living, keuken, wc, kamer met terras (kant Nellenslaan) en badkamer

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen en trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule I inwaarts Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement F - bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, wc, berging, twee kamers, één met douchecel en één met badkamer.

Appartement G - bestaande uit hal, living met terrassen (kant Nellenslaan en zijkant / rechts gebouw), keuken, wc, berging, kamer met badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen en trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule II inwaarts Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement H - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, kamer met badkamer (kant groene zone Zwaluwenlaan) en kamer met berging en douchecel.

Studio I - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Appartement J - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, berging, twee kamers (kant groene zone Zwaluwenlaan): één kamer met douchecel en één kamer met badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen en trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule inwaarts Zwaluwenlaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement K - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone recht van het gebouw), keuken, wc, twee kamers met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan): één kamer met badkamer en één kamer met douchecel.

Studio L - bestaande uit hal, studio met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), kooknis, badkamer met wc.

Appartement H - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw) en terras (kant Bayauxlaan), keuken, wc, driekamers: namelijk kamer met douchecel, berging en terras (kant Bayauxlaan) kamer met terras (kant Bayauxlaan afzonderlijke badkamer).

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap van en naar verdiepingen en trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

E. DAKVERDIEPING.

Deze verdieping is onderverdeeld in tien appartementen.

Vestibule I kant Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement A - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), keuken met berging, wc, kamer met douchecel, kamer met badkamer.

Appartement B - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), keuken, wc, kamer met douchecel, kamer met badkamer.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap komende van verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule II kant Nellenslaan.

1. privatieve gedeelten

Appartement C - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan), keuken, kamer met terras (kant groene zone Zwaluwenlaan) en badkamer en berging, wc, kamer met douchecel (kant Nellenslaan).

Appartement D - bestaande uit hal, living, keuken, wc, kamer met badkamer (kant Nellenslaan).

2. gemeenschappelijke gedeelten

- vestibule met trap komende van verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in de zoldering: toegankelijk tot de hoger gelegen machinekamer
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule I inwaarts Nellenslaan.

1. privatieve gedeelten:

Appartement E - bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, wc, berging, kamer met douchecel, kamer met badkamer.

Appartement F - bestaande uit hal, living met terras (kant Nellenslaan), keuken, kamer met badkamer, berging, wc.

2. gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap komende van verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule II inwaarts Nellenslaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement G - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, kamer met douchecel en berging, kamer met badkamer.

Appartement H - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, berging, kamer met badkamer, kamer met douchecel.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap komende van verdiepingen, trapzaal

- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

Vestibule inwaarts Zwaluwenlaan.

1. Privatieve gedeelten:

Appartement I - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, vestiaire, wc, kamer met bedkamer, kamer met douchecel.

Appartement J - bestaande uit hal, living met terras (kant groene zone rechts van het gebouw), keuken, wc, kamer met badkamer, kamer met douchecel.

2. Gemeenschappelijke gedeelten:

- vestibule met trap komende van verdiepingen, trapzaal
- lift en liftkoker
- in verticale doorsnede: verscheidene buizen en leidingen bestemd voor ventilatie, verwarming, verlichting, afvoer- en toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en andere.

F. DAK.

Met dak en de resterende ruimte onder het dak, voorzien als machinekamer, is gemeenschappelijk.

VERDELINGSTABEL DER AANDELEN VAN DE PRIVATIEVE GEDEELTEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

Artikel 38:

De onderverdeling wordt gedaan in tienduizendste (10.000sten). De kwotiteiten zijn verdeeld onder de privatieve gedeelten uitgezonderd de privatieve kelders, namelijk:

KELDERVERDIEPING.

- de parkeerruimten genummerd van 1 tot en met 45, 48 tot en met 73, 77 tot en met 82 ieder vijftien kwotiteiten hetzij samen: 77 X 15 =	1.155
- de parkeerruimte 46: drieëndertig kwotiteiten	33
- de parkeerruimte 47: achtentwintig kwotiteiten	28
- de parkeerruimte 74: vijfentwintig kwotiteiten	25
- de parkeerruimten 75 en 76: ieder twintig kwotiteiten, hetzij samen 2 X twintig kwotiteiten	40
Totaal kelderverdieping:	1.281

GELIJKVLOERS.

- appartement A, tweehonderd zevenenzestig kwotiteiten	267
- studio B, honderd kwotiteiten	100
- studio C, honderd kwotiteiten	100
- appartement D, honderd negenenveertig kwotiteiten	149
- appartement E, honderd negenenvijftig kwotiteiten	159
- appartement F, tweehonderd zesentwintig kwotiteiten	226
- appartement G, honderd tweeëntachtig kwotiteiten	182
- studio H, honderd en zestien kwotiteiten	116
- studio I, honderd kwotiteiten	100
- appartement J, tweehonderd achtenvijftig kwotiteiten	258
- appartement K, honderd vierenvijftig kwotiteiten	154
- studio L, honderd kwotiteiten	100
- appartement M, tweehonderd zevenenzeventig kwotiteiten	277
Totaal gelijkvloers:	2.188

EERSTE VERDIEPING.

- appartement A, tweehonderd zesentwintig kwotiteiten	226
- studio B, vierennegentig kwotiteiten	94
- appartement C, tweehonderd en twee kwotiteiten	202
- appartement D, tweehonderd vierentwintig kwotiteiten	224
- appartement E, honderd tweeënzestig kwotiteiten	162
- appartement F, tweehonderd eenentwintig kwotiteiten	221
- appartement G, honderd tweeëntachtig kwotiteiten	182
- appartement H, tweehonderd en veertien kwotiteiten	214
- studio I, vierennegentig kwotiteiten	94
- appartement J, tweehonderd en acht kwotiteiten	208
- appartement K, honderd negenennegentig kwotiteiten	199
- studio L, vierennegentig kwotiteiten	94
- appartement M, tweehonderd negenenzestig kwotiteiten	269
Totaal eerste verdieping:	2.389

TWEEDE VERDIEPING.

- appartement A, tweehonderd tweeëntwintig kwotiteiten	222
- studio B, tweeëntachtig kwotiteiten	82
- appartement C, honderd negenentachtig kwotiteiten	189
- appartement D, tweehonderd vierentwintig kwotiteiten	224
- appartement E, honderd zesenvijftig kwotiteiten	156
- appartement F, tweehonderd eenentwintig kwotiteiten	221
- appartement G, honderd tweeëntachtig kwotiteiten	182
- appartement H, tweehonderd en acht kwotiteiten	208
- studio I, tweeëntachtig kwotiteiten	82
- appartement J, honderd zevenennegentig kwotiteiten	197
- appartement K, honderd zevenennegentig kwotiteiten	197
- studio L, vierennegentig kwotiteiten	94
- appartement M, tweehonderd eenenvijftig kwotiteiten	251
Totaal tweede verdieping:	2.305

DAKVERDIEPING.

- appartement A, honderd negenentachtig kwotiteiten	189
- appartement B, honderd negenenzeventig kwotiteiten	179
- appartement C, honderd negenentachtig kwotiteiten	189
- appartement D, honderd negenentwintig kwotiteiten	129
- appartement E, tweehonderd en twee kwotiteiten	202
- appartement F, honderd tweeënvijftig kwotiteiten	152
- appartement G, tweehonderd en vier kwotiteiten	204
- appartement H, tweehonderd en acht kwotiteiten	208
- appartement I, honderd zevenenzeventig kwotiteiten	177
- appartement J, tweehonderd en acht kwotiteiten	208

Totaal dakverdieping: 1.837

=> TOTAAL 10.000

PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

[bepaling oorspronkelijk opgenomen onder Hoofdstuk III van het reglement van mede-eigendom]

DRAAGWIJDTE

Artikel 7:

Het gebouw bevat gedeelten, die *privatief* zijn aan ieder der eigenaars, en *gemeenschappelijke* gedeelten, die toebehoren in *onverdeeldheid* aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aantal kwotiteiten in deze *gemeenschappelijke* gedeelten.

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 8:

Onder de *gemeenschappelijke* gedeelten van het onroerend goed zijn begrepen, alhoewel de tegenwoordige opsomming niet mag beschouwd worden als beperkend, doch slechts als aanduiding: de bebouwde en niet-bebouwde grond, tuin met de beplantingen, de funderingen en steunmuren, het betonnen skelet van het gebouw, de rook- en verluchtungskanalen, de kelderverdieping met uitzondering echter van de *privatieve* elementen die in deze verdieping voorkomen, de bekleding en de versiering van de gevels, de balkons met de leuning met uitzondering van de bevloering en het eventueel glaswerk, de schouwlijven en koppen, het dak met de bekleding ervan, de afvoerbuizen, het rioleringsnet van de putten, de kanalen voor water, verwarming, gas, elektriciteit, radio- en televisiedistributie, voor zover deze voor *gemeenschappelijk* gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de appartementen die ze bedienen. Indien zij echter slechts bestemd zijn voor *privé* gebruik zijn deze kanalen *privé-eigendom* van de appartementen, waarvoor ze bestemd zijn, zelfs voor de delen, die buiten het appartement liggen; de inkomhal en vestibules met de erbij horende deuren, de trap en traphuizen, en de vestibules op de diverse verdiepingen met de erbij horende deuren, de trappen naar de kelderverdieping en de doorgangen in de kelderverdieping, de lift met de volledige installatie, bergingen vuilniszakken, de

gemeenschappelijke gedeelten van de parlofoon, het schakelbord van de elektrische leidingen, en de belinstallatie, en in het algemeen alle gedeelten van het onroerend goed, die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars, of die volgens de wet of de gebruiken als gemeenschappelijk aangezien worden.

De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet vervreemd of bezwaard worden met zakelijke rechten of worden in beslag genomen tenzij samen met de appartementen, waarmee zij onafscheidelijk verbonden zijn, en slechts tot beloop van de kwotiteiten, die de appartementen in deze gedeelten bezitten.

De hypotheek of om het even welk zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaart van rechtswege het aandeel dat dit appartement bezit in de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

PRIVATIEVE GEDEELTEN.

SAMENSTELLING

Artikel 9:

Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk:

- de parketten, tegels en / of andere vloerbekleding met de ondervloer;*
- de muurbekledingen, de zolderingen met de versieringen;*
- de vensters met de ramen, glaswerk, luiken en zonneluiken;*
- de binnenmuren en binnenafsluitingen met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, palen en betonnen balken;*
- de bevloering en eventueel glaswerk van de balkons en terrassen;*
- de binnendeuren en de deuren van de privatieve delen in de kelderverdieping*
 - het binnenschrijnwerk*
 - de sanitaire installatie*
 - de installatie van parlofoon en deuropener, evenals de kanalen die zich bevinden in het appartement dat erdoor bediend wordt voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van dat appartement bestemd zijn;*
- de bijhorigheden die zich buiten de appartementen bevinden, doch er uitsluitend ten dienste van zijn zoals de parlofoon, de deuropener, de bel aan de ingang deur van de appartementen, de brievenbussen die zich in de gemeenschappelijke inkomhal bevinden, de borden die de namen en het beroep aanduiden van de bewoners van de appartementen, - behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.*

VOORBEHOUD EN OVERGANGSBEPALINGEN

1. Voorlopige beheerder.

Een voorlopige ~~beheerder~~ syndicus zal aangesteld worden door de promotor. Hij zal vervangen worden door de ~~beheerder~~ syndicus, die zal verkozen worden door de algemene vergadering.

2. Wijziging reglement van inwendige orde.

Zolang de promotor meer dan de helft van het geheel der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezit, behoudt hij zich het recht voor om het even welke clause van het reglement van inwendige orde te wijzigen, mits neerlegging van deze wijziging onder de rang van de minuten van de notarisopsteller van deze basisakte en mits kennisgeving van deze wijziging aan de mede-eigenaars bij middel van een aangetekend schrijven.

3. Materiële wijziging.

De promotor zal tijdens de duur van de constructie van de samenstelling van de gemeenschappelijke gedeelten en / of de privatieve gedeelten mogen wijzigen, evenals de bestemming van de appartementen of andere privatieve elementen, dit echter met inachtneming van de verworven rechten van de mede-eigenaars en van het uitzicht van het gebouw. De promotor zal, tot aan de definitieve oplevering de bedding van de uitweg naar de Bayauxlaan, voor eigen rekening kunnen verkopen. Hierdoor zal de totaliteit van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten niet gewijzigd worden. Ingeval van verkoop vervalt de servitude van doorgang zoals voorzien in de voorgaande titels.

Daarenboven kunnen de plannen in het algemeen gewijzigd worden zoals hiervoor voorzien.

4. Afwijking aan het modeltype appartement.

De plaats en configuratie der privatieve elementen zullen slechts definitief vastgesteld worden in de akten van eigendomsoverdracht, waaraan een plan zal gehecht worden telkens de verkochte appartementen afwijken van het model type afgebeeld op de plannen gehecht aan de basisakte.

5. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten.

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen zodra de eerste algemene vergadering heeft plaats gehad.

Vanaf dit ogenblik zullen alle appartementen die voorlopig aanvaard werden, bijdragen in de betaling der gemeenschappelijke lasten, geboekt door de beheerder en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiend uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden, te dragen door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten:

- de eventuele kosten voor het verbruik van de centrale verwarming met het doel de bewoonbaarheid van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van het gebouw, dit zelfs voor de oplevering van de privatieve gedeelten
- de kosten van aansluiting, plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere.
- de beheerskosten geboekt door de voorlopige beheerder.

De eerste algemene vergadering zal samengeroepen worden op verzoek van de promotor.

INTERPRETATIE.

Onderhavige akte met bijlagen is een voorbereidende akte en is ondergeschikt aan en verbonden met de akte van eigendomsoverdracht, die de titel zal vormen voor de verkrijgers.

DEFINITIES.

Tot meerder begrip werden de volgende termen verduidelijkt:

a) de term "promotor" is de conventionele benaming van de verschijnende vennootschappen.

b) De term "reglement" is de algemene bewoording waaronder verstaan wordt zowel ~~wat van zakelijk statuut is als~~ het reglement van mede-eigendom als dat van van inwendige orde.

c) De benaming "appartement" is een algemene term, die beantwoordt aan het begrip van een bewoonbaar geheel en bij uitbreiding aan het begrip van om het even welk privaatief element, al is het element "bewoonbaarheid" er niet altijd in te vinden.

AKTEKOSTEN EN VERTALING.

De verkrijgers van privatieve elementen zullen een bedrag betalen als bijdrage in kosten van tegenwoordige akte respectievelijk van:

- per appartement met parking, vijfduizend frank (5.000-)
- per studio met parking, vierduizend frank (4.000-)
- per afzonderlijke parking, tweeduizend frank (2.000-)

Dit heeft recht op een vrij afschrift van de akte, de plannen niet inbegrepen, naar keuze in het Nederlands of in het Frans.

De vertaling van deze akte is slechts informatief, alleen de Nederlandse tekst is bindend.

VOLMACHT.

In aansluiting met hetgeen in deze titel bepaald, zal de promotor tot op de datum van de eindoplevering van de Residentie PARK de noodzakelijk geworden wijzigingen aan de huidige basisakte en bijlagen mogen aanbrengen.

De comparanten in deze vertegenwoordigd als gezegd, geven hierbij volmacht aan:

1. Mijnheer Theodore Bracht uit Schoten, Calesberg, beheerder.

2. Mijnheer Thierry Van Stratum, onderdirecteur, wonende te Brasschaat, Hensberglei nummer 36.

Zowel voor de machten onder A en B hierna opgesomd.

3. Mevrouw Eugenie, gezegd Jenny Cools, notarisklerk, wonende te Oostende - echtgenote Aspeslagh

4. De heer Renaat Laleman, notarisklerk, wonende te Diksmuide - centrum Leke; elk dezer kunnende alleen en afzonderlijk optreden.

Alleen tot uitoefening voor de machten hierna, vermeld onder B.

Met macht om samen of afzonderlijk op te treden binnen hun voormelde bevoegdheidssfeer:

A. Om voor hen en in hun naam alle wijzigende en / of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen en / of vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en / of aanvullingen. Door het enkel

feit van de ondertekening van hun akte aan koop of verkrijging van een appartement, of een ander privaatief lokaal van de Residentie 'PARK', geven de kopers van een appartement of een ander privaatief gedeelte met hetzelfde doel, een zelfde onherroepelijk volmacht aan de hierboven gevormachtigden met macht om afzonderlijk op te treden.

B. Om voor hen in hun naam te verkopen het geheel of een deel van het voorschreven appartementsgebouw met de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand of bij openbare veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Alle lastenkohieren, te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor de betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzigingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven, met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgevingen met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheekontbindende rechtsvorderingen alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden, tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen, als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in breking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval een of verschillende der hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

BEVESTIGING IDENTITEIT EN WOONSTKEUZE

De ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonplaats in het kantoor van de ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Leffinge-MIDDELKERKE

Na voorlezing getekend door de comparanten, handelend als voorzeggd, en door wij, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijf bladen twee renvoeien te Oostende III op
veertien juli negentienhonderd achtenzeventig.

Boek 24 blad 75 vak 08

Ontvangen: tweehonderd vijftwintig frank (225,-)

De ontvanger, (getekend) a.i. CLAEYS

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

ZAKELIJK STATUUT

HOOFDSTUK I: PRINCIPE - DRAAGWIJDTE

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

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

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

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 1:

Het ~~zakelijk~~ ~~statuut~~ reglement van mede-eigendom bevat de clausules, die in nauw verband staan met het eigendomsrecht en een permanent karakter dienen te behouden wegens de nuttigheidsfunctie van de privatieve elementen en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wegens hun permanent karakter en teneinde het eigendomsrecht van iedere mede-eigenaar, zoals het bepaald en beperkt is bij dit ~~statuut~~ reglement van mede-eigendom te beschermen, zullen deze clausules slechts voor wijziging vatbaar zijn na beraadslaging door de vergadering in de uitzonderlijke voorwaarden zoals hierna bepaald.

De eigendomsbeperkingen en erfdienstbaarheden die er het gevolg van zijn, zijn bindend voor alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige.

Dit ~~statuut~~ reglement van mede-eigendom zal tegenstelbaar zijn tegenover iedereen door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK II: ERFDIENSTBAARHEDEN - VOORBEHOUD.

Artikel 2:

De promotor heeft de intentie de privatieve elementen wederzijds te bestemmen als heersende en als dienstbare erven, voor alles wat betreft:

- de kanalisaties van gelijk welke aard zoals water, gas, elektriciteit, afvalwater, verwarming, ventilatie, climatisatie, enzovoort ...
- de lichtopeningen en uitzicht
- de afloop van natuurlijke wateren en afvalwater.
- de eventuele installatie voor radio- en televisiedistributie
- de doorgang of het gebruik der gemeenschappelijke gedeelten voor de titularissen van zakelijke rechten of genotsrechten (of hun rechtsoptvolgers te welken titel ook).

Deze erfdiensbaarheden vinden hun rechtsgrond in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en in de conventie tussen partijen.

De creatie van deze erfdiensbaarheden geeft geen enkel recht op vergoeding, doch in functie van hetgeen hiervoor uiteengezet is zullen de beneficiarissen ertoe gehouden zijn bij te dragen tot de lasten, die de voormelde toegestane rechten met zich mee zouden brengen en dit in verhouding tot wat vooralen is in het bijzonder reglement van inwendige orde.

In geen enkel geval zullen de beneficiarissen zich eraan kunnen onttrekken deze bijdrage te betalen door verzaking aan het voordeel van deze erfdiensbaarheden.

UITBREIDING

Artikel 3:

De promotor behoudt zich het recht voor eventueel het terrein waarop het appartementsgebouw opgericht wordt te gebruiken als lijdend erf in voordeel van de nevenliggende eventueel te verworven gronden.

VOORBEHOUD VOOR OPENBAAR NUT

Artikel 4:

Het kan gebeuren dat de promotor ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang.

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voor doet zal de promotor optreden als lasthebber van alle mede-eigenaar ingevolge een onherroepelijk mandaat (onherroepelijk wegens zijn doel). Zijn handtekening op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de promotor ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdiensbaarheid te vestigen, in huur te geven, de basisakte te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, kwotiteiten enzovoort.

ONVERDEELDHEID

Artikel 5:

Wegens het regime van mede-eigendom in overeenstemming met het artikel ~~577/bis~~ van het Burgerlijk Wetboek (thans artikel 577-2 §9 en artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 Burgerlijk Wetboek) zijn de mede-eigenaars ertoe gehouden de onverdeeldheid stipt te eerbiedigen en dit wat alle gemeenschappelijke gedeelten betreft, zowel degene die expliciet in het huidige reglement vermeld zijn als degene, die het van nature zijn, zonder ooit de verdeling of licitatie ervan te kunnen eisen, ~~behalve ingeval van totale destructie van het gebouw, zoals voorzien in het reglement van inwendige orde.~~

DISTRIBUTIE EN AANBEDELING DER AANDELEN (KWOTITEITEN) IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN VAN HET GEBOUW

Artikel 6:

De gemeenschappelijke gedeelten worden uitgedrukt in tienduizendsten.

De aandelen (kwotiteiten) van ieder privaatief element in deze gemeenschappelijke gedeelten worden bepaald door de promotor.

Het is slechts bij de akte van verkoop dat op precieze en definitieve wijze de beschrijving van het appartement of privaatief element met de vermelding van zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zal bepaald worden.

In geen geval zal wanneer al de privaatieve elementen verkocht zijn, de som van de toegekende kwotiteiten hoger mogen zijn dan tienduizend.

HOOFDSTUK III: MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

[artikelen 7-8 9 werden overgebracht naar het deel basisakte]

Artikel 10:

Ieder eigenaar heeft het recht van genot en beschikking over zijn appartement binnen de grenzen bepaald bij het huidig reglement en mits bij de rechten van de andere mede-eigenaars niet schendt en niets uitvoert dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen of dat het isolatievermogen van de oorspronkelijk gebruikte materialen zou aantasten.

RECHTEN OP DE EIGENLIJKE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

Artikel 11:

Iedereen kan naar eigen goeddunken, mits naleving van artikel 25 van het reglement van inwendige orde, de inwendige verdeling van zijn

appartement wijziging doch op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadigingen of andere ongelukken en ongemakken, die dit teweeg zou kunnen brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten en de privatieve gedeelten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden zelfs binnen de appartementen enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten met uitzondering van hetgeen in overeenstemming is met de volgende regels:

Het is altijd toegelaten:

- meerdere appartementen op eenzelfde verdieping te verenigen in één appartement

- twee appartementen op verschillende verdiepingen te verenigen in één duplex-appartement, indien deze appartementen elkaar raken door vloer of zoldering

- één of meer lokalen of delen van lokalen af te nemen van het ene appartement en te voegen bij het andere appartement op één en dezelfde verdieping

Dit alles echter op voorwaarde dat er niet veranderd wordt aan de som der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten betreffende de verscheidene aldus gewijzigde appartementen.

Het is eveneens toegelaten na realisatie van de voormelde wijzigingen terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting zoals deze figureert op de uitvoeringsplannen, of tot om het even welke opvatting, die strookt met de techniek van het gebouw en die geen hinder oplevert voor het rustig genot, waarop de mede-eigenaars recht hebben.

Er mogen echter niet meer appartementen tot stand gebracht worden per verdieping dan er voorzien zijn op de plannen gehecht aan de basisakte.

RECHTEN OP DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN BINNEN DE APPARTEMENTEN:

Artikel 12:

De werken die een wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten binnen de appartementen tot voorwerp hebben zullen slechts mogen uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van het gebouw, beslissend bij meerderheid van drie / vierde der uitgebrachte stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw.

De honoraria van de bouwmeester zijn in dit geval ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Artikel 13:

Er zal in geen geval aan de stijl en harmonie van het gebouw mogen geraakt worden, zelfs niet wat de privatieve gedeelten betreft, tenzij met goedkeuring van de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de uitgebrachte stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw.

Dit zal zelfs het geval zijn voor het schilderwerk aan de ingang deur der appartementen en andere privélokalen, aan de vensters, leuning van der balkons, eventuele rolluiken, luiken en andere privatieve doch zichtbare delen aan de gevels.

VERBINDING HET AANGRENZENDE APPARTEMENTEN.

Artikel 14:

Het zal de eigenaars toegelaten zijn mits toestemming van de algemene vergadering openingen te maken in de scheidingswanden van de appartementen waarvan zij eigenaar zijn voor zover zij eigenaar zijn van de aangrenzende appartementen en om deze appartementen onderling te verbinden. Zij zullen echter de bestaande schachten in acht moeten nemen en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang mogen brengen.

De algemene vergadering zal deze toestemming kunnen onderwerpen aan bijzondere voorwaarden.

Een zelfde toestemming kan verleend worden aan de huurders op voorwaarde dat hun eigenaars daarmee instemmen.

BERGPLAATSEN IN DE KELDERVERDIEPING.

Artikel 15:

De bergplaatsen voorzien in de kelderverdieping zijn bestemd voor privaat gebruik van de bewoners van de appartementen, waarbij zij behoren.

Het is verboden in deze bergruimten brandstoffen, ontvlambare of bederfbare waren te stockeren.

PARKEERRUIMTEN:

Artikel 15/bis:

1. - Deze ruimten zijn bestemd voor de berging van privé voertuigen, maar niet toegankelijk voor het publiek.

Bij uitbreiding van het begrip worden toegelaten: motors, fietsen, kindervoertuigen, aanhangwagens, caravans, kano's en kleine motorboten.

Herstelateliers en stapelplaatsen van meubels en welkdanige voorwerpen zijn verboden.

De lichtpunten mogen enkel gebruikt worden voor de verlichting.

2. - het is de gebruikers van deze parkeerruimten verboden brandstoffen, ontvlambare en bederfbare waren te stokkeren.

Het is eveneens verboden bij het binnen en buiten rijden, in het bijzonder 's nachts, enige geluidshinder te veroorzaken, en in de drive-way te parkeren.

HAL - DOORGANGEN

Artikel 16:

De hal en doorgangen bestemd voor meerdere appartementen zijn gemeenschappelijk.

TERRASSEN EN BALKONS

Artikel 17:

De terrassen en balkons, waarvan de toegang exclusief voorbehouden blijft aan de bewoners van de appartementen waarbij deze terrassen behoren, zijn privaatief.

De infrastructuur ervan (betonnen geraamte) en leuninggen blijven nochtans een gemeenschappelijk gedeelte.

De vloerbekleding en het eventueel glaswerk in de leuninggen van de terrassen en balkons zijn privaatief. Het onderhoud ervan valt ten laste van de belanghebbenden eigenaars die ook zorg moeten dragen voor het behoud en het onderhoud van het voegwerk rondom de ramen en onder de dorpels. Enkel de werken en eventuele herstellingen aan de infrastructuur vormen gemeenschappelijke uitgaven, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw.

HOOFDSTUK IV : BEHEER VAN HET GEBOUW

BINDENDE KRACHT

Artikel 18:

De op regelmatige manier genomen beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezige mede-eigenaars of van de mede-eigenaars die zich tegen die beslissingen verzet hebben.

(a) DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 19:

A. — Gewone machten.

Wat het algemeen beheer betreft is de algemene vergadering soeverein meester.

Zij kan, mits bijzondere motivering, ook beslissingen nemen over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars

~~Haar beslissingen worden geldig genomen in de voorwaarden voorzien bij de artikelen 28 en 29 hierna bij eenvoudige meerderheid van stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.~~

B. — Buitengewone machten.

~~De vergadering bezit daarenboven beschikkingsmacht over alles wat de gemeenschappelijke belangen betreft.~~

~~Over het algemeen zijn alle daden van beheer en van beschikking vermeld in het artikel 577/bis § 6 van het Burgerlijk Wetboek exclusief voorbehouden aan de algemene vergadering.~~

~~In het bijzonder mag de algemene vergadering omwille van het algemeen belang beslissen:~~

- ~~innovaties in te voeren, die van aard zijn het gebruik en het genot te verbeteren of de waarde van het gebouw te verhogen.~~
- ~~Het zakelijk statuut aan te vullen of te wijzigen.~~
- ~~Het repartitiesysteem in de gemeenschappelijke uitgaven te wijzigen.~~
- ~~De regeling ingeval van toevallige destructie van het geheel of een gedeelte van het gebouw te wijzigen.~~
- ~~De samenstelling en de bestemming van de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen en dit bij afwijking aan het artikel 577/bis, paragraaf 10 van het Burgerlijk Wetboek.~~

~~Om de bovenvermelde buitengewone machten te kunnen uitoefenen kan de vergadering slechts geldig beslissen in de voorwaarden van de artikelen 28 en 29 van dit reglement en met een meerderheid van drie / vierde der stemmen.~~

~~Het is de algemene vergadering verboden de kwotiteiten van de mede-eigendom en de bestemming der appartementen te wijzigen, behalve met eenparigheid van stemmen.~~

STATUTAIRE VERGADERING

Artikel 20:

De algemene vergadering zoals hoger vermeld zal jaarlijks ambtshalve plaats hebben op de plaats aangeduid in de oproepingsbrieven en op datum en uur in door de beheerder syndicus ~~of diegene die zijn taak waarneemt~~ en dit in de eerste vijftien dagen van de maand maart.

~~aan te duiden na afspraak met de voorzitter van de algemene vergadering.~~

~~Behoudens andersluidende bericht van de beheerder dat moet medegedeeld worden aan alle mede-eigenaars in de vorm en de termijn zoals voorzien voor de uitnodigingen, zal deze vergadering jaarlijks plaats vinden op dezelfde dag, uur en plaats.~~

De statutaire vergadering beslist onder meer over de goedkeuring van de rekeningen van de beheerder, de budgettaire voorschotten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voorziening van het reservefonds en omtrent de andere punten die op de agenda werden geplaatst.

BUITENGEWONE VERGADERING

Artikel 21:

Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden op verzoek van de ~~voorzitter van de vergadering of van de beheerder~~ syndicus zo dikwijls als dit nodig is, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

~~Een buitengewone vergadering moet in ieder geval samengeroepen worden, telkens de mede-eigenaars, die samen ten minste één / vijfde van de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen, daarom verzoeken.~~

~~Ingeval de beheerder aan dit verzoek niet voldoet binnen de acht dagen, wordt de vergadering geldig samengeroepen door om het even welke mede-eigenaar.~~

Onverminderd het voorgaande, houdt de syndicus eveneens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de

syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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.

UITNODIGING

Artikel 22:

~~De uitnodigingen geschieden ten minste acht en ten hoogste veertien vrije dagen voor de bijeenkomst bij aangetekende brief.~~

~~De uitnodigingen zullen eveneens geldig zijn indien zij overhandigd worden aan de eigenaar tegen getekende ontlasting.~~

~~Behoudens de voorziene gevallen zal de vergadering kunnen beslissen de uitnodiging te zenden bij eenvoudige oproepingsbrief.~~

~~De oproepingen voor de niet-statutaire vergadering geschieden ten minste veertien vrije dagen voordien bij een met de post aangetekende brief.~~

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

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 27 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

ARTIKEL 22/BIS:

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt.

Op de uitnodigingen dient de agenda van de vergaderingen vermeld te zijn.

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

VOORZITTER

Artikel 23:

De vergadering stelt bij eenvoudige meerderheid van stemmen een voorzitter en twee bijzitters (stemopnemers) aan voor een door haar bepaalde termijn.

Zij worden verkozen onder de mede-eigenaars.

De voorzitter van de eerste vergadering zal de eigenaar zijn, die het hoogste aantal kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten bezit; in geval van een gelijk aantal zal de oudste mede-eigenaar (leeftijd- als voorzitter optreden.

Samen met de secretaris en vormen zij het Bureau van de vergadering.

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

HET BUREAU OF DE RAAD VAN BEHEER

Artikel 24: [bepaling verplaatst naar (c) controle-organen van de mede-eigendom]

AANWEZIGHEIDSLIJST VAN DE VERGADERING

Artikel 25:

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die voor echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, de bijzitters en de secretaris.

Deze lijst wordt bij het begin van de zitting getekend door de tegenwoordige mede-eigenaars.

AANTAL STEMMEN

Artikel 26:

Elke mede-eigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij kwotiteiten bezit in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

AGENDA

De agenda wordt opgemaakt door degene, die de vergadering samenroept.

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

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

Alle punten van de agenda moeten op duidelijke wijze vermeld worden.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten die vermeld zijn op de agenda. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen omtrent om het even welke andere aangelegenheid, doch zonder dat deze gedachtewisselingen kunnen omgezet worden in beraadslagingen met bindende kracht.

SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

Artikel 27:

De vergadering wordt samengesteld uit alle mede-eigenaars van een kavel, ongeacht het aantal kwotiteiten dat ieder van hen bezit in de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin opgeroepen worden voor de vergadering en ervan deel nemen zonder beslissende maar wel met raadgevende stem.

~~Nochtans, indien hij optreedt voor afwezige mede-eigenaars, bij volmacht, zal de beheerder hen vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen volgens hun geschreven instructies. Deze instructies zullen gehecht worden aan het proces verbaal van de vergadering.~~

~~Behalve de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij betreffende het gebouw geen zakelijk recht of genotsrecht bezit (met uitzondering van de huurders) en geen volmacht heeft vanwege een mede-eigenaar om deel te nemen aan de vergadering en er in zijn plaats te stemmen.~~

~~Niemand anders wordt toegelaten op de vergadering. De gehuwde mede-eigenaar mag echter door zijn echtgenoot (echtgenote) vertegenwoordigd worden.~~

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

De volmacht gegeven door de mede-eigenaar aan de lasthebber zal schriftelijk moeten zijn en uitdrukken dat deze volmacht ofwel algemeen is, ofwel enkel recht geeft te beraadslagen over bepaalde punten, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

~~Bij afwezigheid van deze uitdrukkelijke vermelding wordt de volmacht als niet bestaande beschouwd ten overstaan van de andere mede-eigenaars.~~

~~Ingeval tengevolge van het openvallen van een erfenis of om een andere wettelijke reden een appartement zich in toestand van onverdeeldheid bevindt tussen meerderjarige personen of tussen vruchtgebruikers en naakte eigenaars, zullen al deze personen moeten uitgenodigd worden tot de vergadering.~~

~~Deze personen zullen een raadgevende stem hebben en tussen hen iemand moeten verkiezen als hun vertegenwoordiger met beslissende stem. Deze vertegenwoordiger zal dan stemmen voor rekening van de onverdeeldheid.~~

~~De volmacht of het proces verbaal van de verkiezing van de vertegenwoordiger zal aan het proces verbaal van de vergadering gehecht worden.~~

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of

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

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

GELDIGHEID VAN DE BESLISSINGEN

Artikel 28:

De vergadering kan slechts op geldige wijze samengesteld worden wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen werden.

Om geldig te kunnen beslissen moeten aan het begin van ~~in~~ de algemene vergadering vertegenwoordigd zijn of tegenwoordig, meer dan de helft der mede-eigenaars, die in totaal ~~meer dan~~ minstens de helft der kwotiteiten bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

~~Indien de vergadering niet beantwoordt aan deze dubbele voorwaarde zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo spoedig mogelijk en in ieder geval binnen de veertien dagen.~~

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

Deze tweede vergadering zal dezelfde agenda hebben als de eerste en zal geldig kunnen beslissen ongeacht het aantal leden en het aantal kwotiteiten, die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, ~~behalve wat de beslissingen betreft waarvoor de eenparigheid vereist is.~~

QUORUM DER BESLISSINGEN

Artikel 29:

§ 1. De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer een ~~grotere~~ gekwalificeerde meerderheid ~~of zelfs eenparigheid~~ vereist wordt door ~~het zakelijk statuut de wet of door het reglement van inwendige orde.~~

Wanneer de eenparigheid vereist wordt duidt dit niet op de eenparigheid van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar wel op de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

De verstekmakende werden aangezien als zijnde tegen het voorstel, ~~behalve wanneer het een tweede vergadering betreft, die op een eerste vergadering volgt waarbij geen eenparigheid bekomen werd.~~

~~Bij de tweede vergadering zullen de verstekmakende aangezien worden als stemmende voor het voorstel, op voorwaarde dat dit duidelijk vermeld staat op de tweede uitnodiging.~~

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

§ 2. In het algemeen en behoudens andersluidende bepaling worden alle beslissingen genomen bij eenvoudige meerderheid.

§ 3. De algemene vergadering beslist evenwel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

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

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

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

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

b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging.

REGISTER DER BESLISSINGEN

Artikel 30:

De beslissingen genomen door de vergadering worden vastgelegd in een proces-verbaal.

~~Alle processen verbaal worden gebundeld in een bijzonder register. Ze worden ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de mede-eigenaars die dit verlangen.~~

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

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

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

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

Ieder mede-eigenaar mag dit register raadplegen en er afschrift van nemen op de plaats aangeduid door de vergadering, plaats waar dit register samen met de andere archiefstukken van het beheer van het gebouw bewaard worden.

Deze raadpleging dient te geschieden in tegenwoordigheid van de beheerder - bewaarder van het register en andere archiefstukken.

Uittreksels of gelijkvormige afschriften van deze processen-verbaal worden afgeleverd door de voorzitter of door de ~~beheerder~~ syndicus.

(b) BEHEERDER SYNDICUS

PRINCIPE

Artikel 31:

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus ~~beheerder~~. Deze persoon wordt al dan niet gekozen onder de mede-eigenaars. Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

~~Bij afwezigheid of ingebreke blijven van de beheerder wordt zijn functie overgenomen door een afgevaardigde aangeduid door de raad van beheer.~~

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

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

AANSTELLING

Artikel 32:

De ~~beheerder~~ syndicus kan ofwel een fysisch persoon zijn of een rechtspersoon, in dit laatste geval optredend door zijn bevoegd ~~organisme~~ orgaan.

Hij wordt verkozen door de algemene vergadering en is verkiesbaar hetzij onder de mede-eigenaars, hetzij buiten hen.

De algemene vergadering stelt de eerste ~~beheerder~~ syndicus aan zonder tussenkomst van de promotor en als opvolger van de voorlopige ~~beheerder~~ syndicus.

Bij ontstentenis van aanstelling van de syndicus door de algemene vergadering, wordt de syndicus bij beslissing van de rechter aangesteld, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

~~Indien de beheerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd zal hij zich mogen laten bijstaan door een secretaris om de geschriften bij te houden. De vergoeding van deze secretaris wordt door de vergadering vastgesteld.~~

~~Deze vergoeding en / of bezoldiging wordt gedragen door de mede-eigenaars in evenredigheid met het aantal kwotiteiten, die zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.~~

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

Artikel 32bis

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

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

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

~~ZENDING-BEVOEGDHEID~~

Artikel 33:

De ~~beheerder~~ syndicus heeft een dubbele zending:

a) Politieemacht

De ~~beheerder~~ syndicus moet de orde en de rust in het gebouw handhaven en daartoe alle nodige maatregelen treffen. Hij kan eventueel een reglement opstellen dat binden is voor alle inwoners van het gebouw. Indien nodig zal hij beroep doet op de openbare politie.

b) beheer en onderhoud

De ~~beheerder~~ syndicus moet zorgen voor het beheer van de gebouw en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder onder meer verstaan wordt:

- Zorgen voor het goed onderhoud van het bebouw. Hij moet zo nodig op eigen initiatief de werken van dringende herstellingen laten uitvoeren evenals de herstellingen, die door ~~de raad van beheer~~ of de vergadering bevolen worden.

- De algemene diensten verzekeren zoals voor water, gas, elektriciteit, het opruimen van huishoudelijke afval, onderhoud en werking van de lift, reiniging van de ramen

- Dienstpersoneel in dienst nemen of ontslaan

- De nodige maatregelen treffen en de noodzakelijke toestellen, die het comfort en de veiligheid van de inwoners van het gebouw bevorderen, aanschaffen.

- De betwistingen tegenover derden en / of openbare besturen en tussen de mede-eigenaars onderling betreffende de gemeenschappelijke gedeelten onderzoeken: daarover verslag uitbrengen aan de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom, die dan zal beslissen over de nodige maatregelen, die moeten getroffen worden voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid zal de ~~beheerder~~ syndicus zelf alle bewaarmaatregelen treffen.

- Alle verzekeringen ondertekenen

- Zich bezig houden met de boekhouding der gemeenschappelijke ontvangsten en uitgaven.

- De gemeenschappelijke uitgaven en ontvangsten verdelen onder de mede-eigenaars, ieder voor zijn deel, zoals voorzien in het huidig reglement.

- Om de zes maand aan ieder mede-eigenaar een jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen voorleggen, dit alles onder de controle en toezicht van de ~~raad van beheer~~ commissaris van de rekeningen.

- Alle documenten bewaren betreffende het beheer van gans het gebouw.

Omwille van zijn zending zal de ~~beheerder~~ syndicus in rechte kunnen optreden, doch enkel als eisende partij, in naam van ~~de algemene vergadering~~ van de vereniging van mede-eigenaars va het gebouw, tegen een eigenaar of bewoner van het gebouw, nadat deze laatste in gebreke gesteld werd bij aangetekend schrijven en daaraan geen gunstig gevolg gegeven heeft.

~~In het algemeen zijn alle maatregelen te nemen en voorlopige beheersdaden zoals voorzien bij het artikel 577/bis paragraaf5 van het Burgerlijk Wetboek, hem exclusief voorbehouden.~~

Benevens voormelde of andere in het reglement van mede-eigendom toegekende bevoegdheden, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 21;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

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

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

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

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

(c) Controle-organen van de mede-eigendom

De raad van mede-eigendom

Artikel 24:

De algemene vergadering dient een raad van mede-eigendom op te richten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

~~Het bureau~~ De raad van mede-eigendom wordt samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters, zo niet uit de voorzitter en de twee eigenaars, die het grootste aantal kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

~~Het aldus samengestelde bureau duit een secretaris aan, die buiten de vergadering kan gekozen worden. De secretaris zal gewoonlijk de beheerder zijn.~~

~~Het bureau zetelend uiten de vergadering vormt de raad van beheer.~~

De raad van ~~beheer~~ mede-eigendom is dus samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters. De ~~beheerder~~ syndicus zal de vergaderingen van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom bijwonen met raadgevende stem, indien hij daartoe uitgenodigd wordt.

~~De raad van beheer oefent toezicht uit over het beheer van de beheerder, ziet de rekeningen van deze laatste na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de noodzakelijke doch niet dringende werken uit te voeren.~~

~~De raad van beheer zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven inde mate van het mogelijke beperkt worden.~~

De raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de

rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

De raad van beheer zal op geldige wijze beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn. De beslissingen worden bij meerderheid genomen.

De voorzitter heeft eventueel doorslaggevende stem.

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

De commissaris van de rekeningen

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

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

HOOFDSTUK V: BESTEMMING DER APPARTEMENTEN

Artikel 34:

In principe zijn de privatieve lokalen bestemd voor bewoning.

Het inrichten van een kantoor kan toegelaten worden door de promotor. Deze activiteiten zullen moeten uitgeoefend worden derwijze dat ze niet schaden aan de standing van het gebouw, hetzij door geluidshinder, slechte geur of om het even welke hinder.

De promotor zal het monopolie hebben om in het gebouw naar keuze een verkoopsbureau of agentschap in te richten, dat hijzelf zal uitbaten of laten uitbaten.

De bestemming der lokalen, eens gerealiseerd zal niet meer kunnen gewijzigd worden, tenzij bij beslissing van de algemene vergadering welke beslissing echter met eenparigheid van stemmen dient genomen te worden.

HOOFDSTUK VI: PUBLICITEIT

Artikel 35:

In principe is het mede-eigenaars verboden publiciteit te voeren aan de vensters, de gevels en op de terrassen, in de inkom en doorgangen en voer het algemeen in de gemeenschappelijke gedeelten, behalve wat voorzien is door de promotor voor het verkoopbureau. De vormen opgelegd door de promotor moeten geëerbiedigd worden. Dit geldt ook voor de huurders of om het even welke bewoners van het gebouw.

Ingeval van verkoop uit de hand of verhuring zullen de gebruikelijke aankondigingen bij gedoogzaamheid toegelaten zijn, tenzij de algemene vergadering een eenvormig model van aankondigingen oplegt aan alle belanghebbenden in het gebouw.

De gebruikelijke aankondigingen ingeval van verkoop bij rechtsmacht moeten echter geëerbiedigd worden.

Dit principieel verbod houdt in dat op bevel van de algemene vergadering de beheerder onmiddellijk de verboden aankondigingen of om het even welke publiciteit kan laten wegnemen en dit op kosten van de overtreder, die daarenboven een forfaitaire schadevergoeding zal dienen te betalen van duizend frank per dag vertraging vanaf de vaststelling van de overtreding (bij deurwaardersexploot) tot op de dag dat de overtreding ophoudt.

De promotor behoudt zicht het recht voor om op de plaatsen, die hij uitkiest over gans het gebouw publiciteit aan te brengen zowel voor zichzelf als voor derden, aan wie hij zijn recht kan afstaan, tijdelijk of definitief, geheel of gedeeltelijk en naar eigen goeddunken en dit zolang hij eigenaar blijft van een of meerdere appartementen.

Ingeval hij echter van dit recht gebruik maakt zal hij nochtans wat de vorm van de publiciteit betreft, rekening moeten houden met de stijl, de standing en de harmonie van het gebouw.

["Hoofdstuk VII: BESCHRIJVING EN LIGGING - AANDUIDING - VERDELINGSTABEL" werd verplaatst naar het onderdeel 'Basisakte']

[De hierna vermelde hoofdstukken II en III werden overgebracht uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde naar het reglement van mede-eigendom]

HOOFDSTUK II : REPARTITIE DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

ALGEMEENHEDEN

PRINCIPE

Artikel 35bis : [Voorheen artikel 2]

De gemeenschappelijke lasten omvatten over het algemeen alle nodige uitgaven voor de bewaring, het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en voor de goede gang van zaken in het gebouw.

Deze gemeenschappelijke lasten omvatten ondermeer zonder dat deze opsomming als beperkend mag aangezien worden de volgende punten:

- Onderhoudskosten en kosten van herstel van de gemeenschappelijke gedeelten met inbegrip van de tuin

- De kosten voor de algemene administratie en voor de ~~beheerder~~ syndicus

- De kosten voor verwarming (herstelling en onderhoud installatie, brandstof) en elektriciteit voor zover het de gemeenschappelijke gedeelten betreft, alsook van gans de kelderverdieping

- De verzekeringspremies wat het algemeen belang betreft

UITZONDERINGSGEVALLEN

1. - tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privaatieve eigendom worden gelegd zullen deze belastingen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed

2.- ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten verhoogd heeft voor zijn persoonlijk nut zal hij alleen voor deze verhoging moeten instaan

REPARTITIE

Artikel 35ter : [Voorheen artikel 3]

Alle gemeenschappelijke lasten worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens het aantal kwotiteiten die zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder uitzondering, behalve indien dit anders voorzien is in dit reglement.

[bij beslissing van de algemene vergadering d.d. 01.10.2011]

De algemene kosten voor onderhoud, herstelling en elektriciteitsverbruik van zowel de manoeuvreerruimte, de inrit tot de parkeerruimten, als de inrijpoort, kortom alle gemene delen die zich bevinden in de parkeergarage in de kelderverdieping, worden enkel verdeeld over de aldaar bediende parkeerruimten ten getale van 82. Deze kosten worden forfaitair verdeeld volgens een breuk 82/82.

ALGEMENE DIENSTEN

WATER - ELECTRICITEIT - VERWARMING.

Artikel 35quater : [Voorheen artikel 4]

Er bestaan tellers of meters voor elektriciteit, warm water en verwarming, voor elk appartement, en voor de gemeenschappelijke gedeelten met inbegrip van de kelderverdieping.

Het individueel verbruik van deze tellers valt ten laste van elke verbruiker en het verbruik van de gemeenschappelijke gedeelten valt ten laste van de mede-eigenaars, in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

Het is nochtans wel te verstaan dat het verbruik aangeduid op de particuliere tellers zelfs voor de ingebruikname van de privaatieve gedeelten, ten laste van van de eigenaar van deze tellers.

Het staat de algemene vergadering vrij over te gaan tot een ander systeem van berekening.

BETALING DER GEMEENSCHAPPELIJKE UITGAVEN

PROVISIE

Artikel 35quinquies : [Voorheen artikel 5]

Er wordt een voorschot gestort door de mede-eigenaars aan de beheerder teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

RESERVEFONDS WERKINGSKAPITAAL

Artikel 35sexies : [Voorheen artikel 6]

De algemene vergadering stelt eveneens het bedrag vast van de storting, die door de mede-eigenaars dient uitgevoerd te worden voor het tot stand brengen van een ~~reservefonds~~ werkingskapitaal.

Dit ~~reservefonds~~ werkingskapitaal zal naderhand dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen.

De algemene vergadering zal normen vastleggen voor het gebruik en het plaatsen van dit fonds in het vooruitzicht van de aanwending ervan.

DWANGMIDDELEN

Artikel 35 septies : [Voorheen artikel 7]

Ieder mede-eigenaar zal, op verzoek van de ~~beheerder~~ syndicus, de voorschotten betalen, die bepaald zijn door de algemene vergadering.

De medeëigenaars die in gebreke blijven zullen gedagvaard worden, op initiatief van de ~~beheerder~~ syndicus, die, namens alle de vereniging van medeëigenaars zal optreden. De ~~beheerder~~ syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de ~~beheerder~~ syndicus het akkoord inwinnen van de raad van ~~beheer~~ mede-eigendom zonder er echter toe gehouden te zijn dit akkoord ten overstaan van derden of van de rechtbanken te moeten bewijzen.

De schuldig gebleven sommen zullen intrest opbrengen berekend tegen tien procent in het voordeel van de gemeenschap. Deze intresten zullen verschuldigd zijn vanaf de ingebrekestelling tot aan de betalingsdag zonder enige afhouding en vrij van belastingen.

In afwachting zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, ieder naar evenredigheid van zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de nodige sommen te betalen voor de goede werking van de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien het appartement van de ingebreke zijnde mede-eigenaar verhuurd is, heeft de ~~beheerder~~ syndicus het recht eigenmachtig de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag, verschuldigd door deze mede-eigenaar.

De ~~beheerder~~ syndicus heeft te dien einde van ambtswege volledige volmacht. Hij zal geldige kwijting geven van de ontvangen sommen. De huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal ten overstaan van de verhuurder bevrijd zijn van de aldus gekweten som.

AFREKENINGEN

Artikel 35octies : [voorheen artikel 8]

De rekening van de ~~beheerder~~ syndicus wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd,.

De ~~beheerder~~ syndicus zal deze rekening van beheer een maand voordien aan de mede-eigenaars mededelen. ~~De raad van beheer~~ commissaris van de rekeningen heeft volmacht deze rekening samen met de stavingsstukken na te zien. Hij zal daarover verslag uitbrengen aan de algemene vergadering en haar eventueel voorstellen doen.

Om de zes maand zal de ~~beheerder~~ syndicus aan de mede-eigenaars hun persoonlijke bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de commissaris van de rekeningen ~~leden van de raad van beheer~~ en aan de ~~beheerder~~ syndicus de fouten bekendmaken, die zij eventueel in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

VERKOOP VAN EEN APPARTEMENT

Artikel 35nonies : [voorheen artikel 9]

~~In geval van verkoop of vervreemding van een appartement onder gelijke welke vorm, zal de vorige eigenaar er toe gehouden blijven zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en dit tot aan de kennisgeving van de eigendomsoverdracht.~~

~~Deze kennisgeving zal moeten betekend worden aan de beheerder bij aangetekend schrijven en zal de volgende vermelding bevatten:~~

~~1° datum van de akte van overdracht en naam van de notaris, die de akte heeft opgemaakt.~~

~~2° volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar.~~

~~3° de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar de gemeenschappelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte goed zal betalen.~~

~~De beheerder zal slechts rekening moeten geven van de provisie gestort door de vorige eigenaar nadat deze laatste zijn eventuele schuld met betrekking tot de gemeenschappelijke uitgaven zal aangezuiverd hebben en nadat de nieuwe eigenaar een nieuwe provisie gestort heeft.~~

§ 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 schulden vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°. 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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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

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

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

ONTVANGSTEN

Artikel 36 : [Voorheen artikel 10]

De beheerder syndicus wordt gelast met het innen van de ontvangsten met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke ontvangsten komen toe aan ieder eigenaar in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK III : HERSTELLINGEN

PRINCIPE

Artikel 36bis : [Voorheen artikel 11]

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie twee categorieën:

Enerzijds

- *Dringende herstellingen*

Anderzijds

- *Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen*

- *Niet noodzakelijke herstellingen of werken*

De mede-eigenaars zullen moeten bijdragen in alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten waartoe beslist wordt, zoals voorzien hierna, zonder daarvoor aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

DRINGENDE HERSTELLINGEN

Artikel 36ter : [Voorheen artikel 12]

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enzovoort, heeft de ~~beheerder~~ syndicus volmacht deze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te moeten vragen

NOODZAKELIJKE MAAR NIET-DRINGENDE HERSTELLINGEN

Artikel 36quater : [Voorheen artikel 13]

Tot deze herstellingen wordt beslist ~~door het bureau of~~ door de algemene vergadering.

NIET-NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN, DOCH WERKEN DIE EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Artikel 36quinquies : [Voorheen artikel 14]

~~Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door een groep mede-eigenaars, die ten minste drie/vierden der kwotiteiten bezit in de gemeenschappelijke gedeelten. Deze aanvraag zal voorgelegd worden aan de eerstvolgende algemene vergadering.~~

~~Indien drie/vierde der stemmen bekomen wordt zal er beslist worden deze werken te laten uitvoeren.~~

Over deze werken wordt beslist door de algemene vergadering.

De bewoners zullen ertoe gehouden zijn toegang te verlenen tot hun appartement en/of andere privaatieve eigendommen voor alle herstellingen en het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten.

Er zal echter geen toegang kunnen gevorderd worden in de periode tussen vijftien juni tot en met vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

HOOFDSTUK VIII: Rechtsvorderingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

[Hoofdstuk V werd overgebracht van het reglement van inwendige orde naar het reglement van mede-eigendom]

HOOFDSTUK V: VERZEKERINGEN

A. ALGEMEENHEDEN

VOORWERP

Artikel 37 : [Voorheen artikel 25]

Het voorwerp van de verzekering kan zijn het gebouw met zijn inhoud of de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, daarin begrepen de aansprakelijkheid, die het gevolg is van een arbeidsongeval.

MACHTIGING

Artikel 38 : [Voorheen artikel 26]

Wegens de aard van de zaak en om alle tegenstrijdigheid te vermijden is het normaal de taak van de algemene vergadering alle verzekeringen af te sluiten en te regelen, doch de ~~beheerder~~ syndicus vertegenwoordigt van rechtswege alle de vereniging van mede-eigenaars ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij. Hij ondertekent de polissen betaalt de premies en ontvangt de vergoedingen tegen behoorlijke door hem ondertekende kwijting.

De promotor heeft echter reeds een verzekering afgesloten tegen brandschader, stormschade, glasbraak en burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze brandpolis zal door de vereniging van mede-eigenaars dienen voortgezet worden.

REPARTITIE

Artikel 39 : [Voorheen artikel 27]

Alle uitgaven met betrekking tot verzekeringen worden beschouwd als gemeenschappelijke uitgaven en omgerekend door de ~~beheerder~~ syndicus tussen de verschillende eigenaars in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten, volgens de regeling hoger voorzien.

VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ

Artikel 40 : [Voorheen artikel 28]

Teneinde de moeilijkheden van eventueel verhaal bij meerdere maatschappijen te vermijden en om te kunnen genieten van voordelige tarieven dienen alle polissen, die door de mede-eigenaars of bewoners in de hierna vermelde voorwaarden onderschreven worden afgesloten te worden bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij of eenzelfde groep verzekeringsmaatschappijen.

Dit geldt eveneens wat de burgerlijke aansprakelijkheid betreft.

AFSCHRIJFT VERZEKERINGSPOLIS

Artikel 41 : [Voorheen artikel 29]

Ieder belanghebbende eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolis, dit echter op zijn kosten.

OVERSCHOT

Artikel 42 : [Voorheen artikel 30]

Indien de eventuele schadevergoeding niet volledig dient aangewend te worden tot het volledig herstel van het geteisterde privaatief gedeelte, zal het overschot gestort worden in het reservefonds zoals hoger voorzien in dit reglement.

B. VERZEKERINGEN VAN HET GEBOUW

BRANDSCHADE

Artikel 43 : [Voorheen artikel 31]

Om het risico van totale of gedeeltelijke vernietiging wegens brand te dekken dient er één enkele brandpolis onderschreven te worden. Deze polis zal zowel de gemeenschappelijke als de privaatieve gedeelten verzekeren.

Zoals hoger gemeld werd dergelijke polis reeds onderschreven door de promotor.

De verzekerde bedragen zullen eventueel omgerekend worden onder de privaatieve gedeelten in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

BIJKOMENDE RISICO'S

Artikel 44 : [Voorheen artikel 32]

De brandpolis zal eveneens alle gevolgen, die een brandramp met zich mee kan brengen, moeten dekken, zoals dit voorzien is bij de wet of in de standaard polissen in voege bij de verzekeringsmaatschappijen.

Dit zal in het bijzonder het geval zijn voor de volgende schadeposten en/of oorzaken:

- Opruimings- en afbraakwerken

- Ontploffingen en bliksem
- Elektriciteitsrisico's
- Neerstorten van vliegtuigen
- Stormschade

VERHAAL VAN GEBUREN

Artikel 45 : [Voorheen artikel 33]

In deze brandverzekering is begrepen om het even welk verhaal van geburen, zowel indien de brand ontstaan is in de gemeenschappelijke als in de privatieve gedeelten.

Onder het begrip "geburen" dient verstaan te worden alle derde personen, die vreemd zijn aan het gebouw en er dus niet verblijven ten welken titel ook, noch mede-eigenaars zijn.

VERZAKING.

Artikel 46 : [Voorheen artikel 27]

De mede-eigenaars verzaken onderling wederzijds de ene mede-eigenaars ten opzichte van de andere of tegen de mede-eigenaars samen, verhaal uit te oefenen tegen elkaar ingeval de brand overslaat van een bepaald gedeelte van het gebouw naar een ander deel, en dit zowel wat de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve gedeelten betreft, met alles wat er zich in bevindt.

Bijgevolg verbinden zij er zich toe de huurders of gebruikers van hun privatieven eveneens te dienen verzaken dit verhaal uit te oefenen ten opzichte van hun eigenaars, de mede-eigenaars of de medegebruikers van het gebouw. Zij stellen zich persoonlijk aansprakelijk wanneer deze verzaking niet tot stand komt.

De eigenaars ontzeggen zich het recht verhaal uit te oefenen tegenover de huurders op grond van het artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek.

AANVULLENDE VERZEKERING

Artikel 47 : [Voorheen artikel 35]

Het is de eigenaars toegelaten op eigen kosten een bijkomende verzekering af te sluiten bij dezelfde verzekeringsmaatschappij of bij dezelfde groep van maatschappijen, waarbij het gebouw in zijn geheel verzekerd is, indien zij van oordeel zijn dat het verzekerd bedrag onvoldoende is wegens verbeteringen, die zij eventueel aangebracht hebben aan hun appartement of andere privatieven.

De bijkomende vergoedingen voortkomende uit deze aanvullende polis komen hen bijgevolg ten goede.

AANWENDING VAN DE SCHADEVERGOEDING

Artikel 36 :

~~Een brandramp wordt beschouwd als zijnde totaal of gedeeltelijk naargelang het onderscheid hierna uiteengezet bij de regeling van de heropbouw.~~

~~In principe wordt de schadevergoeding aangewend voor de heropbouw.~~

~~In geval van totale destructie echter kan de gemeenschap van alle mede-eigenaars, samengeroepen onder voorzitterschap van de beheerder en beraadslagend in de geldigheidsvoorwaarden voorzien bij de artikelen 28 en 29 van het algemeen zakelijk statuut en met een meerderheid van drie/vierden beslissen dat het gebouw niet heropgebouwd zal worden.~~

~~De schadevergoeding wordt ontvangen door de beheerder, die de fondsen zal plaatsen volgens de richtlijnen van de hogervermelde gemeenschap van alle mede-eigenaars.~~

De aanwending van de schadevergoeding wordt als volgt geregeld:

a/ gedeeltelijke ramp

Ingeval van gedeeltelijke ramp worden de fondsen bij voorrang aangewend tot het herstel van de getroffen gedeelten, indien de algemene vergadering daartoe beslist.

b/ totale ramp

Ingeval van totale ramp wordt de schadevergoeding bij voorrang aangewend tot de heropbouw, indien de algemene vergadering daartoe beslist ~~tenzijde hogervermelde gemeenschap beslist het gebouw niet opnieuw op te richten.~~

~~In dit laatste geval worden de fondsen uitbetaald en verdeeld tussen alle mede-eigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.~~

c/ reconstructie

Ingeval van reconstructie worden de fondsen daartoe volledig aangewend.

Ingeval de schadevergoeding echter onvoldoende is, zowel bij gedeeltelijke als bij totale ramp zal het tekort moeten bijgepast worden door alle mede-eigenaars en dit volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval.

VERZEKERING VAN PRIVATIEVE VOORWERPEN

Artikel 48 : [Voorheen artikel 37]

Ieder mede-eigenaar of bewoner te welken titel ook dient een verzekering af te sluiten tegen brand en dit voor de meubels, huisraad en andere voorwerpen, die zich in zijn appartement bevinden.

WATERSCHADE

Artikel 49 : [Voorheen artikel 38]

Bij analogie en in de voorwaarden voorzien voor de brandschade zal het gebouw eveneens verzekerd worden tegen waterschade.

Zullen van deze verzekering kunnen genieten de bewoners te welken titel ook, mits betaling van een bijpremie.

C. VERZEKERING TEGEN BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

DEKKING

Artikel 50 : [Voorheen artikel 39]

Een verzekering zal afgesloten worden tot dekking van de verantwoordelijkheid van alle mede-eigenaars, door tussenkomst van de algemene vergadering en voor de gevallen, die zij geradig oordeelt, doch in ieder geval verplichtend voor de volgende gevallen:

a/ uit hoofde van wat voorzien is bij artikel 1386 BW zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privaatieve gedeelten.

b/ uit hoofde van allerlei ophijsapparatuur zoals liften, elevatoren en diverse hijstoestellen voor verhuizing enzovoort

c/ uit hoofde van artikel 1384 en volgende van het Burgerlijk Wetboek

Deze polis zal verplichtend de volgende vermeldingen dienen te bevatten: "worden aangezien als derden: de mede-eigenaars, de huurders, bewoners te welken titel ook, beheerders, huisbewaarders, personeelsleden in dienst van het gebouw of van een mede-eigenaar."

SCHADEVERGOEDING

Artikel 51 : [Voorheen artikel 40]

De schadevergoeding wordt uitbetaald door tussenkomst van de ~~beheerder~~ syndicus, die ingeval van ontoereikendheid de veroorzaker van het schadegeval of zijn burgerlijke verantwoordelijke zal mogen vervolgen met alle rechtsmiddelen.

DESTRUCTIE VAN HET GEBOUW

ONDERSCHEID

Artikel 52 : [Voorheen artikel 41]

~~De destructie kan totaal of gedeeltelijk zijn.~~

~~Om de graad van destructie te bepalen worden enkele de gemeenschappelijke gedeelten in aanmerking genomen.~~

~~In ieder geval wordt de ramp slechts beschouwd als gedeeltelijk zolang niet minstens drie/vierde van de waarde van het gebouw - waarde grond uitgezonderd - is bereikt.~~

~~Ingeval van betwisting wordt een deskundige aangesteld door de heer voorzitter van de Rechtbank van eerste Aanleg van het gebied, door toedoen van de meest gerede partij.~~

~~Deze deskundige zal dan op soevereine wijze oordelen door vergelijking van de waarde van het vernielde gedeeltelijk met de waarde van het resterende gedeelte. Tegen zijn beslissing is er geen verhaal mogelijk.~~

VERPLICHTE HEROPBOUW

Artikel 53 : [Voorheen artikel 42]

~~Heropbouw geldt als algemene regel. Deze heropbouw dient te geschieden volgens de oorspronkelijke plannen, behoudens de wijzigingen waaroever beslist dient te worden door de gemeenschap van de mede-eigenaars en steeds in dezelfde voorwaarden.~~

~~Ieder mede-eigenaar zal in deze heropbouw bijdragen in evenredigheid met zijn kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten en volgens de betalingsschaal en modaliteiten voorzien in het aannemingscontract, goedgekeurd door hogervermelde gemeenschap.~~

~~De in gebreke zijnde mede-eigenaar, die zich niet kwijt van zijn verplichtingen, zal ertoe gehouden zijn, zijn kwotiteiten af te staan aan degenen, die daar belangstelling voor hebben. In dit geval kan hij geen schadevergoeding ontvangen.~~

~~In geval van betwisting nopens de afstandsprijs zal deze prijs vastgesteld worden door een deskundige aangesteld door de heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg op initiatief van de meest gerede partij.~~

VERZAKING AAN DE HEROPBOUW

Artikel 54 : [Voorheen artikel 43]

~~In geval van totale destructie van het gebouw zal de hoger vermelde gemeenschap kunnen beslissen te verzaken aan de heropbouw.~~

~~Als gevolg van deze beslissing zal het reglement van mede-eigendom ophouden te bestaan en zullen de mede-eigenaars uit onverdeeldheid treden; hetzij in der minne hetzij bij rechtsmacht.~~

~~De licitatieprijs zal dan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.~~

HOOFDSTUK XI: Ontbinding en vereffening.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De akte bevat:

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

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

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

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK I: PRINCIPE EN DRAAGWIJDTE

Artikel 1:

Het reglement van inwendige orde regelt alles wat betrekking heeft op het genot van het gebouw en op de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, alsook alles wat het onderhoud betreft, het behoud en eventueel de heropbouw van het geheel of een gedeelte van het gebouw.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk recht, maar zal verplichtend worden opgelegd aan alle tegenwoordige of toekomstige titularissen van een zakelijk recht in het gebouw.

Dit reglement is al dan niet vatbaar voor wijziging in de hierna gestelde voorwaarden.

Het zal eveneens overgeschreven worden, doch de wijzigingen, die er later en op regelmatige wijze zullen worden aangebracht, zullen verplichtend opgelegd worden aan alle belanghebbenden zonder dat een bijkomende overschrijving zal kunnen worden geëist.

[Hoofdstukken II en III werden verplaatst naar het reglement van mede-eigendom]

HOOFDSTUK IV : ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE

BEWONING

Artikel 15:

De uitoefening van vrij beroepen wordt toegelaten.

Mocht deze uitoefening echter aanleiding geven tot een abnormaal gebruik der gemeenschappelijke gedeelten, dan zal de eigenaar, die daarvan de oorzaak is, een bijkomende vergoeding dienen te betalen. Deze vergoeding zal vastgesteld worden ~~door de raad van beheer en ingeval van niet-akkoord~~ door de algemene vergadering.

Het uitoefenen van de geneeskunde is eveneens bij gedoogzaamheid toegelaten, behalve de geneeskunde met betrekking tot besmettelijke ziekten, en op voorwaarde dat de rust en hygiëne in het gebouw niet gestoord wordt.

Ingeval van storing, waarover de algemene vergadering souverain zal oordelen, kan aan deze gedoogzaamheid een einde gesteld worden.

UITZICHT VAN HET GEBOUW

Artikel 16:

Het is de mede-eigenaars, huurders of bewoners in het algemeen verboden kentekens, reclamepanelen, eetkasten, linnen en andere voorwerpen te plaatsen aan de vensters en op de balkons zodat deze voorwerpen vanaf de straat zichtbaar zijn, met uitzondering van de aankondigingen voor verkoop of verhuring van een appartement en in de voorwaarden zoals voordien in het zakelijk statuut.

Het is eveneens verboden behalve met toelating van de algemene vergadering, enige publiciteit aan te brengen binnen in het gebouw.

Het zal toegelaten zijn aan de voorgevel en op de plaats daartoe bestemd door de beheerder en de architect een bord aan te brengen met de naam, en het beroep van de bewoner, de dagen en uren van ontvangst en het nummer of kenteken van het appartement. Het model van dit bord dient echter aangenomen te worden door de algemene vergadering.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken aan de ingangshall. Op deze bus zullen de naam, eventueel het beroep van de titularis, en het kenteken van zijn appartement voorkomen. Deze bussen en opschriften zijn van éénzelfde model en worden door de promotor en/of algemene vergadering omschreven.

ONDERHOUDSWERKEN

Artikel 17:

Schilderwerken aan de gevels, zowel voorgevels, zijgevels als achtergevels met inbegrip van de ramen leuning en vensterluiken en andere gemeenschappelijke gedeelten moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld door de algemene vergadering. Het nodige toezicht zal daartoe uitgeoefend worden door de ~~beheerder~~ syndicus.

De werken aan de privatieve gedeelten, die het onderhoud en de harmonie van het gebouw aanbelangen moeten te gepaster tijde uitgevoerd worden door ieder mede-eigenaar, zodanig dat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht behoudt.

SCHOONMAKEN DER SCHOORSTENEN

Artikel 18:

De eigenaars zullen ertoe gehouden zijn de schoorstenen van de woonplaatsen, indien er zijn, te laten vegen, zo dikwijls als nodig en tenminste éénmaal per jaar voor deze welke in gebruik zijn. De eigenaars zullen hiervan rekenschap geven aan de beheerder.

VERHUIZINGEN EN WERKEN AAN DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

Artikel 19:

Alle verhuizingen worden gedaan op risico van de belanghebbende, die eventueel schadevergoeding zal moeten betalen voor de aangerichte schade aan de mede-eigendom of aan de private eigendom van de mede-eigenaars om het even indien deze schade aangericht werd door hemzelf of door zijn aangestelden.

Te dien einde en op verzoek van de ~~beheerder~~ syndicus zullen de eigenaars of bewoners van de hoger gelegen appartementen welwillend moeten gedogen dat steunpunten gebruikt worden voor het plaatsen van de hijstoestellen.

De werken aan de privatieve gedeelten, alsook het aan- en afvoeren van materialen zullen slechts kunnen geschieden in de voorwaarden gesteld door de ~~beheerder~~ syndicus.

ANDERE VERBODSBEPALINGEN

Artikel 20:

Het is de mede-eigenaars of bewoners verboden in het gebouw brandhout te zagen, te hakken of te breken, zelfs in de kelderverdieping.

Het hout en de kolen ingeval van gebruik mogen slechts 's morgens voor tien uur naar boven gedragen worden.

De gemeenschappelijke gedeelten zoals de ingangshall, de trappen en de gangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden. Er zal daar nooit iets mogen in geplaatst worden. Dit verbod geldt vooral voor het plaatsen van rijwielen en kinderwagens.

Tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeklopt worden op de de plaatsen aangeduid door de ~~bevoegde~~ algemene vergadering.

Op de bordessen en in de doorgangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingsstukken, het onderhoud van meubels, het poetsen van schoenen enzovoort.

De mede-eigenaars zullen slechts bij gedoogzaamheid honden, katten en vogels mogen houden.

Mocht evenwel één of ander van deze dieren oorzaak zijn van storting in het gebouw door geur, lawaai, of op een andere wijze, dan zal de algemene vergadering deze gedoogzaamheid voor het dier, dat de hinder veroorzaakt, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van het dier in kwestie zich niet onderwerpt aan de beslissing van de algemene vergadering kan de vergadering dit dier laten weghalen door een maatschappij voor dierenbescherming.

RUST EN ZEDELIIKHEID

Artikel 21:

De eigenaars, huurders, personeel en ander bewoners van het gebouw zullen het gebouw moeten bewonen op een eerlijke wijze en als een goed huisvader.

Zij zullen er v zorg voor dragen dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen, door hun familieleden of lede van hun dienstpersoneel, door hun huurders of bezoekers.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, behalve degene die moeten dienen voor het reinigen en boenen, de lift, de koelingsinstallaties, de verwarmingstoestellen en de huishoudelijke toestellen.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweegbrengen zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen die aan de storingen verhelpen, zodat zij de goede radio- en televisieontvangst niet beïnvloeden.

In alle huurovereenkomsten tussen de eigenaars of vruchtgebruikers van de appartementen en hun huurders, zal de bepaling moeten voorkomen dat de huurders de eigendom dienen te bewonen op eerlijke wijze en als "een goed huisvader", dit alles in overeenstemming met de voorschriften van dit reglement.

Bovendien zal er in de huurovereenkomst uitdrukkelijk dienen bepaald te worden dat de huurders kennis genomen hebben van dit reglement.

Dit alles op straf van verbreking in rechte van de huurovereenkomst na vaststellen op regelmatige wijze van de feiten, die de huurders ten laste worden gelegd.

MUZIEKINSTRUMENTEN - RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

Artikel 22:

Het is de bewoners van het gebouw toegelaten muziekinstrumenten, radio- of televisietoestellen te gebruiken in overeenstemming met het politiereglement en op zodanige manier dat de medebewoners van het gebouw niet gestoord worden.

Te dien einde zullen zij verplichtend dienen gebruik te maken van een gemeenschappelijke antenne of van de leiding van radio- en televisiedistributie, en ook van de voorziene buisleidingen. Alle andere antennes op het gebouw zijn verboden.

De telefoon mag aangebracht worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Voor de aansluiting zal er echter verplichtend moetetn gebruik gemaakt worden van de voorziene leidingen.

AFWEZIGHEID

Artikel 23:

Ieder bewoner van het gebouw wordt verplicht een sleutel van zijn appartement aan de ~~beheerder~~ syndicus af te geven. Hetzelfde geldt voor de andere privatieve lokalen. Indien gewenst kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven.

ZENDING VAN DE BOUWMEESTERS

Artikel 24:

Teneinde het artistiek geheel en de stevigheid van het gebouw te handhaven en bijgevolg de veiligheid van de bewoners te vrijwaren, wordt een bouwmeester aangesteld door de ~~beheerder~~ syndicus, dit met instemming van de algemene vergadering.

Ingeval deze bouwmeester in de onmogelijkheid verkeert zijn zending naar behoren te vervullen, zal hij op initiatief van de ~~beheerder~~ syndicus vervangen worden, ~~eventueel~~ na goedkeuring door de algemene vergadering.

Er zullen geen wijzigingen mogen geschieden aan de privatieve gedeelten of aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het voorafgaandelijk advies van deze bouwmeester.

De bouwmeester zal de rechten van de eigenaars eerbiedigen en voor het nemen van zijn beslissingen, zich enkel laten leiden door het algemeen belang.

Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

Bij uitzondering wordt door de promotor de eerste bouwmeester aangesteld namelijk de ontwerper van de plannen van het gebouw.

Zijn mandaat zal eindigen door het ontslag of door intrekking van het mandaat door de algemene vergadering.

[Hoofdstuk V werd verplaatst naar reglement van mede-eigendom]

HOOFDSTUK VI : ALGEMENE BESCHIKKINGEN

Artikel 44:

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de ~~beheerder~~ syndicus of tussen één of meerdere eigenaars onderling zullen de moeilijkheden betreffende de toepassing van dit reglement onderworpen worden aan de bevoegde rechter ~~heer Vrederechter van het rechtsgebied waar het gebouw gelegen is, zetelend in verzoening.~~

~~Ingeval er geen akkoord bereikt wordt zal de zaak verzonden worden naar de bevoegde rechtbank op verzoek van de meest gereede partij.~~

Artikel 45:

Het algemeen reglement zoals hiervoor bepaald wordt neergelegd onder de rand van de minuten van notaris Paul VAN DER HEYDE te Leffinge-MIDDELKERKE.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen partijen woonplaats kiezen binnen het ambtsgebied van de Rechtbank van Eerste Aanleg waar het gebouw gelegen is, zoniet zullen zij beschouwd worden woonplaats gekozen te hebben in het gebouw.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd achtendertig bladen één renvooi te Oostende III op
veertien juli negentienhonderd achtenzeventig.

Boek 05 blad 04 vak 01

Ontvangen: tweehonderd vijftwintig frank (225,-)

De Ontvanger, (getekend) a.i. CLAEYS