

Gecoördineerde statuten

van de Residentie

“SEAL”

Ondernemingsnummer : 0828.218.266

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

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Willems op 23.02.2000;
- 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 TWEEDUIZEND.
De DRIEENTWINTIGSTE FEBRUARI.

Voor mij, Meester ERIC WILLEMS, notaris met standplaats te Gent, vervangende zijn ambtgenoot Meester MICHELE HOSTE, notaris met standplaats te Gent, wettelijk belet.

IS VERSCHENEN :

GARMO, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Charles de Kerchovelaan, 7, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 289.368; BTW nummer 402.217.725.

Oppericht ingevolge akte verleden voor notaris Gérard Geudens, destijds te Antwerpen, op vierentwintig mei negentienhonderd zevenendertig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven/acht juni daarna, onder nummer 9.394, waarvan de statuten verscheidene malen gewijzigd werden en voor het laatst ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Gaston Borremans, destijds te Schaarbeek, op vierentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna, onder nummer 930 7 20-272.

Alhier vertegenwoordigd ingevolge artikel 9 van de statuten door twee bestuurders :

1/ Mijnheer Guy GYSELYNCK, burgerlijk ingenieur, wonende te 9831 Deurle, Rode Beukendreef, 6.

2/ IMMO G . H . , naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9831 Deurle, Rode Beukendreef, 6, ingeschreven in het handelsregister van Gent onder nummer 161.976; BTW nummer 444.184.081 .

Alhier vertegenwoordigd ingevolge artikel 14 van de statuten door haar gedelegeerd-bestuurder : Mijnheer Guy Gyselynck, voornoemd.

In voormelde hoedanigheid benoemd ingevolge beslissing van de raad van bestuur van drie mei negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie oktober daarna, onder nummer 97100 3-113.

In voormelde hoedanigheid benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van twaalf januari tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig januari daarna, onder nummer 20000125-165.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Comparante verklaart eigenares te zijn van :

KNOKKE-HEIST, 2° afdeling / KNOKKE 2

Een onroerend complex, genaamd residentie SEAL, bestaande uit een kelder, een gelijkvloers dienstig als garagecomplex en één verdiep dienstig als polyvalente ruimte, op en met grond, gestaan en gelegen te Knokke-Heist, Oud-Zoute, bekend ten kadaster onder Knokke-Heist, tweede afdeling / Knokke 2, sectie E, deel van nummer 548, hebbende een oppervlakte van negenhonderdzestig vierkante meter (960 m²) .

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Bovenbeschreven onroerend complex behoort toe aan de naamloze vennootschap Gamro, voornoemd, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Comparante verklaart aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, van de STATUTEN van het hiervoor vermeld en hierna nader beschreven onroerend geheel.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE van het onroerend geheel; en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM. Zij verklaart bij deze ook het REGLEMENT VAN ORDE te willen vaststellen.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM en dit REGLEMENT VAN ORDE wordt door comparante telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel.

Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage die, na te zijn voorgelezen en na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparante en ondergetekende notaris, samen met onderhavige akte ter registratie zal worden aangeboden.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht, hetgeen impliceert dat statutaire bepalingen die er mogelijks niet mee zouden stroken, worden geacht van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor .

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven onroerend geheel voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen. Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privaatief deel met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarenden titel of ten kostelozen titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

BIJZONDER DEEL

I. Basisakte

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen (a) een beschrijving van het onroerend geheel, (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan.

In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

(a) Beschrijving van het onroerend geheel.

Algemene beschrijving :

Het onroerend complex wordt gevormd door een kelder, een gelijkvloers en één verdiep, gelegen aan het Oud-Zoute.

De vereniging van mede-eigenaars zal haar zetel hebben in Knokke-Heist, Oud-Zoute.

Bouwplannen :

De bouwplannen van het onroerend complex, in opdracht van comparante opgemaakt door architect Jan Dekeyser, te Gent, te weten :

- een inplantingsplan (aangegeven op het plan van het gelijkvloers);
- een kelderplan;
- een plan van het gelijkvloers;
- een plan van het verdiep

zullen, na waarmeding door comparante en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en er mede worden geregistreerd. Een door ondergetekende notaris voor eensluidend verklaard afschrift ervan zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, als bijlage op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

Wijziging plannen :

De comparante behoudt zich het recht voor de plannen- te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen , als water, gas en elektriciteit;

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;

c) indien de comparante dit nodig of nuttig acht en dit volgens haar persoonlijke opvattingen waarover zij volledig vrij kan oordelen met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst;

De comparante zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve delen, te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieve delen één geheel te maken of één privaatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen :

- de fractie in de gemeenschappelijke gedeelten aanbedeeld aan een privaatief deel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer het privaatief deel wordt gesplitst in twee of meer privatieven of wanneer twee of meer privatieven worden samengevoegd in één privaatief;

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven;

- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw.

Volmacht :

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparante om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien .

Zij geven volmacht aan de comparante om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparante om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die een privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.

Bouwvergunning :

De bouwvergunning werd aan comparante afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Knokke-Heist op zeventwintig januari tweeduizend, onder nummer 99/400 en een afschrift hiervan zal aan deze akte gehecht blijven.

Erfdienstbaarheden :

Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erf dienstbaarheden tussen de privaatieve kavels.

Deze erf dienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek hetzij in bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun aankoopakte onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder

meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

Verder worden volgende erfdienslbaarheden gecreëerd :

Er wordt ten litel van eeuwigdurende en zakelijke erfdienslbaarheid een recht van overgang gevestigd over een breedte van maximum één (1) meter over de gemeenschappelilke gedeelten, te weten :

A. in voordeel van het kadastraal perceel 551 om aldus toegang te verkrijgen tot de autostaanplaats nummer 23, met dien verstande dat de eigenaar van voormeld kadastraal perceel zelf en op zijn kosten en risico zal instaan voor de werkzaamheden en de plaatsing van een deur in de muur, op de plaats aangeduid op het aangehecht plan, welke deur toegang geeft tot de gemeenschappelilke gedeelten en verder

tot het privaatief deel in casu de autostaanplaats nummer 23.

B. in voordeel van het kadastraal perceel 564 om aldus toegang te verkrijgen tot de autostaanplaats nummer 12, met dien verstande dat de eigenaar van voormeld kadastraal perceel zelf en op zijn kosten en risico zal instaan voor de werkzaamheden en de plaatsing van een deur in de muur, op de plaats aangeduid op het aangehecht plan, welke deur toegang geeft tot de gemeenschappelilke gedeelten en verder tot het privaatief deel in casu de autostaanplaats nummer 1 2.

Gedooorzaamheid :

Ten litel van gedooorzaamheid en zonder aan wie het ook zij enig recht noch litel te verschaffen, verklaart de comparante toe te laten aan eigenaars en huurders van de privaatieven in bovenbeschreven complex, het gelijkvloers van zelfde complex te bereiken via de doorgang vanaf de Sparrendreef, zo en gelijk zelfde doorgang en onder die litel voorkomt op het aangehecht plan.

Deze gedooorzaamheid geldt niet voor eigenaars en huurders van het privaatief aangeduid op het aangehecht plan onder "Garagebox 1 " en voor de eigenaar van het privaatief aangeduid op het aangehecht plan onder "Transformatorcabine Imewo", die steeds hun privaatieven zullen moeten bereiken via hun persoonlijke toegang.

Zolang deze gedooorzaamheid duurt, zullen de kosten van onderhoud en herstelling van deze doorgang en van de deuren die er toegang tot geven, alsmede de kosten van verbruik

van water en elektriciteit, gedragen worden door iedere autostaanplaats en iedere berging voor een gelijk deel.

Bijzondere bespreken :

1. Mocht het in de toekomst zo zijn dat de bergingen BI tot en met B5, de autostaanplaatsen 17 tot en met 22 en de ruimte "R" samen zouden toebehoren, hetzij voor de geheelheid hetzij in onverdeelldheid aan één of meer onverdeelde eigenaars, dan zal deze, zonder hiertoe een machtiging te moeten bekomen van de andere houders van privaatieven en voor zover hij hiertoe de nodige machtigingen zal verkrijgen vanwege de bevoegde overheid, het recht hebben bedoelde privaatieven a) af te sluiten door de oprichting van muren, tot aan het plafond van het gelijkvloers en b) te bestemmen voor alle activiteiten die hij nodig of nuttig oordeelt.

Hij zal aldus het privaatief genot hebben van een gemeenschappelilke gedeelte (plafond), maar zal hierover dan ook alle onkosten waartoe één en ander aanleiding zou geven, geheel voor zijn rekening dienen te nemen.

Dit recht zal ophouden te bestaan vanaf het ogenblik dat één of meer van bedoelde privatieven zouden worden overgedragen, zodat de totale oppervlakte zou worden verdeeld in verschillende oppervlakten.

2. De eigenaars van de privatieven op het verdiep zullen zonder hiertoe een machtiging te moeten bekomen van de andere houders van privatieven en voor zover zij hiertoe de nodige machtigingen zullen verkrijgen vanwege de bevoegde overheid, bedoelde privatieven mogen bestemmen voor alle activiteiten die zij nodig of nuttig oordelen.

Daarenboven zullen zij het recht hebben om, voor zover zij hiertoe de nodige machtigingen zullen verkrijgen vanwege de bevoegde overheid, meerdere verdiepingen op te richten boven het eerste verdiep.

Voor zoveel als nodig zullen de houders van privatieven in de akten houdende verkrijging van deze privatieven aan de eigenaars van de privatieven op het verdiep de toelating geven tot het oprichten van deze bouwwerken en verzaken aan het recht van natrekking.

3. De in de huidige basisakte gecreëerde privatieven onder de benaming "autostaanplaatsen" zullen nooit mogen afgesloten worden behoudens het hierboven bepaalde onder punt 1.

(b) Specifieke beschrijving van de private en de gemeenschappelijke gedeelten.

1 . - HET ONROEREND GEHEEL :

een onroerend complex bestaande uit een kelder, een gelijkvloers en één verdiep.

A. Gemene delen: de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet bebouwd.

2. - ONDERAARDS :

A. Gemene delen : de funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, de watermeterput, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

B. Private delen : de kelder.

3.- GELIJKVLOERS

A. Gemene delen : de buitenmuren, de inkomdeuren, de garagepoort, de inkomhal, de manoeuvreerruimte, de voetgangersstrook, het hellend vlak, de oude liftkoker, de gemeenschappelijke meterruimte, de ruimten tussen de autostaanplaatsen en de muren, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen :

1) Eén garagebox met poort en deur, aangeduid op het aangehecht plan als "garagebox 1".

2) Zesentwintig autostaanplaatsen, genummerd van één (1) tot en met zesentwintig (26) op het aangehecht plan, met als afmetingen : breedte: twee meter vijftig (2,50 m) en diepte : vijf meter vijfenzeventig (5,75 m) .

3) Eén transformatorcabine, met toegang (inkomdeur) via het Oud-Zoute, met als afmetingen (netto-binnen-maten) : breedte : twee meter en tien (2,10 m) en diepte : vier meter veertig (4,40 m) en vrije hoogte: twee meter vijfentachtig (2,85 m), bestemd voor Imewo.

4) Vijf bergingen, genummerd van B/één (B/1) tot en met B/vijf (B/5) op het aangehecht plan.

5) De ruimte aangeduid op het aangehecht plan als "R".

6) De vluchtweg van het verdiep naar het gelijkvloers, behorende tot de private delen van het verdiep.

7) De toegang tot het verdiep met trap en liftput, behorende tot de private delen van het verdiep.

8) De brievenbussen behorende tot de private delen van het verdiep.

4. - VERDIEP

A. Gemene delen : de buitenmuren.

B. Private delen:

1) Eén polyvalente ruimte.

2) De vluchtweg van het verdiep naar het gelijkvloers .

3) De toegang tot het verdiep met trap en liftput.

5.- DAK

A. Gemene delen : het dak, de dakbedekking, de schouwen, de licht - en luchtscheppingen, de koepels en in het algemeen alle andere elementen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen : geen.

(c) Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden

De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privaatieve kavels verbonden in volgende verhouding :

- aan de transformatorcabine : negen en negentig/tienduizendsten	(99/10.000sten)
- aan de garagebox 1 : vijfhonderd vijfentachtig/tienduizendsten	(585/10.000sten)
- aan de ruimte "R" : honderd zes en veertig/tienduizendsten	(146/10.000sten)
- aan elke AUTOSTAANPLAATS : honderd veertig/tienduizendsten	(140/10.000sten)
- aan elke BERGING : zeven en zestig/tienduizendsten	(67/10.000sten)
- aan de KELDER : honderd vijf en negentig/tienduizendsten	(195/10.000sten)

- aan het VERDIEP : vijfduizend/ (5.000/10.000sten)
tienduizendsten -----
(10.000/
10.000sten)

TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN

II. Reglement van mede-eigendom

In het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom wordt hierna enkel een specificering opgenomen

(a) betreffende de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels, alsook

(b) betreffende zekere rechten en plichten van de sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten.

Ook de ~~datum~~ periode waare~~in~~in de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden, wordt hier bepaald (c).

Als overgangsbepaling vinden we hierin tevens de eerste aanstelling van de syndicus (d).

In het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

(a) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

De lasten en baten zullen gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van de onverdeeldheid, rekening houdend met het hierna bepaalde.

(b) Rechten en plichten van sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten.

De eigenaar van de transformatorcabine zal nooit dienen bij te dragen in de onkosten waartoe de gemeenschappelijke gedeelten van het complex aanleiding geven. Bedoelde eigenaar heeft dan ook geen enkele zeggenschap in het college van mede-eigenaars.

De eigenaars van de "Garagebox 1", van de kelder en van de privatieven op het verdiep zullen nooit dienen bij te dragen in de onkosten waartoe de gemeenschappelijke gedeelten van het complex aanleiding geven, behalve dan voor wat aangaat de collectieve brandverzekering en de onkosten die verband houden met het onderhoud, de vernieuwing of de herstelling van het dak.

Dit gezegd zijnde zo zullen :

1. de onkosten waartoe de gemeenschappelijke gedeelten van het complex, andere dan die in verband met het dak en de collectieve brandverzekering, aanleiding geven, gedragen worden als volgt door :

- elke autostaanplaats : voor driehonderd veertig/tienduizendsten (340/10.000sten) ;
- elke berging : voor honderd tweeënzestig/tienduizendsten (162/10.000sten) ;
- de ruimte "R" : voor driehonderd vijftig/tienduizendsten (350/10.000sten).

TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN (10.000/10.000sten).

2. de onkosten waartoe het dak als gemeenschappelijk gedeelte en de collectieve brandverzekering aanleiding geven, gedragen worden als volgt door :

- elke autostaanplaats : voor honderd drieënveertig/tienduizendsten (143/10.000sten);
- elke berging : voor achtenzestig/tienduizendsten (68/10.000sten);
- de ruimte "R" : voor honderd negenenveertig/tienduizendsten (149/10.000sten) ;
- de garagebox 1 : voor vijfhonderd vierennegentig/tienduizendsten (594/10.000sten);
- het verdiep : voor vijfduizend/tienduizendsten (5.000/10.000sten);
- de kelder : voor honderd negenennegentig/tienduizendsten (199/10.000sten).

TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN (10.000/10.000sten).

(c) Jaarlijkse algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden worden ~~op de eerste maandag van de maand oktober om zestien uur op de plaats~~ in de laatste vijftien dagen van de maand oktober, en dit op de datum zoals aangeduid in de uitnodiging daartoe, uitgaande van de syndicus.

(d) Overgangsbepaling

Comparante beslist aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw : de naamloze vennootschap Agence Het Zoute, met maatschappelijke zetel te 8300 Knokke-Heist, Zandstraat, 2,0.

Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

III. Reglement van orde

Hiervoor wordt verwezen naar de bepalingen van het reglement van orde, opgenomen in bijlage.

SLOTBEPALINGEN

Tot uitvoering van deze akte kiest de comparante woonst in haar maatschappelijke zetel.

De Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparante op zicht van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Gent, datum als boven.

Na integrale voorlezing heeft de comparante met mij, notaris, getekend.

ALGEMEEN DEEL

Inhoud

Deze bij lage omvat drie delen, te weten :

- I. Het algemeen deel van de BASISAKTE
- II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, en
- III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.

Tegenwerpelijkheid

Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom

Artikel 1

Het onroerend geheel omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan eik privaatief deel.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel 2

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, die zich niet binnen de privatieven bevinden en zelfs diegenen binnen de privatieven, wanneer zij voor de dienst van meer dan één privaat bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk privaat : de delen van de leidingen , afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die privatieven die vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één privaat zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel 3

Het aan elk privaat deel verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de private delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek of elk ander zakelijk recht op een privaat deel gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel 4

Elk bijzonder of privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk privaat deel en wel met name: de vloer met de onderbevoering aansluitend op het gewelfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de private delen (in zoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder privaat deel en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk privaat deel bevinden; de

glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnen- plafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of huurders dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters , bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM

Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 5

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeदनunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars. Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of huurder van een privaatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het gebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels).

Artikel 6

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een privaatief deel mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de uitgebrachte stemmen, en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Artikel 7

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privaatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de uitgebrachte stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privaatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen .

Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 8

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeelheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor .

Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie SEAL", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

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

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

Onverminderd artikel 577-9, paragraaf 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Eveneens in afwijking van voormeld principe en van het algemeen principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek), wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikel 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek).

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

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.

Algemene vergadering

Artikel 9

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

Zijn er meerdere kernen van mede-eigendom, dan zijn er zoveel algemene vergaderingen als er kernen van mede-eigendom zijn, en ~~beslist~~ elke algemene vergadering kan slechts over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van mede-eigendom beslissingen voorbereiden. Deze voorstellen van beslissingen dienen vervolgens te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, ~~of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid~~ 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 ~~dat recht zal uitoefenen~~ hun lasthebber zal zijn. ~~Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.~~

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.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

Artikel 10

Een jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen in de in het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom bepaalde periode van vijftien

De syndicus houdt een bijzondere algemene vergadering telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd artikel 577-8, paragraaf 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek ~~kan de~~ houdt de syndicus eveneens een algemene vergadering ~~bevoegden bijeengeroepen worden~~ op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

De bijeenroepingen geschieden per 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 9 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.

~~ter post neergelegd minstens acht dagen op voorhand.~~

Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

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

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

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

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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

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

Artikel 11

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars en verkozen onder de mede-eigenaars.

De voorzitter maakt deel uit van het bureau, waar ook de secretaris van de vergadering lid van is. Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

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

Niemand kan evenwel 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.

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet ~~op de~~ aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

Indien dit dubbel quorum niet werd 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, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimitéit van alle mede-eigenaars.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet ~~of de statuten~~ een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie vierde (3/4) van de stemmen** over:

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels welke exclusieve genotsregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel;

- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;

- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van ~~beheer mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op ~~zijn~~ het beheer van de syndicus, onverminderd de opdracht van de commissaris van de rekeningen.

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

- 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.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier vijfde (4/5) van de stemmen** over:

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;

- een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;

- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;

- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Unanimiteit van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien:

- de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de 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.

- of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, paragraaf 3 B.W.), alsook

- indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

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.

Syndicus

Artikel 12

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde. Indien hij is aangesteld in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar 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 de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (~~aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw: art. 577-8, paragraaf 2 B.W.~~).

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.

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

De syndicus heeft onder meer tot taak:

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar in de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode, alsook telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering 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 10;

- het ~~akten~~ notuleren van de beslissingen van de algemene vergadering en het opnemen van de notulen in het daartoe bestemde register van

de beslissingen van de algemene vergaderingen ~~dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;~~

- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;
- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;
- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;
- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartementsgebouw;
- het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars ; 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
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- het antwoorden binnen de dertig dagen op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;
- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (art. 577-10, paragraaf 4 B.W.); De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw
- het opmaken van de afrekening van de uittreedende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (art. 577-11, paragraaf 2 B.W.).
- 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.
- 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;
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of

toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

- 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;

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

- 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;

- 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. 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.

Raad van mede-eigendom

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

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

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

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende

opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Commissaris van de rekeningen

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

Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering.

Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

Gemeenschappelijke lasten - werk- en reservekapitaal

Artikel 13

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd. De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

Verkoop van kavels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van

de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een 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 dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; ~~maar~~

2° blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

§ 6. 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.

§ 7. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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.

Belastingen

Artikel 14

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privaatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel 15

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter,

zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel 16

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

Verzekeringen

Artikel 17

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen. Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel 18

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

a. - voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar (s) ;

b. - voor de gemene delen: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft. Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel 19

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

a. - in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding bij voorrang gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;

b. - bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding bij voorrang gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 20

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met ~~volstreekte~~ drie/vierden meerderheid van stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel 21

1. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal onder meer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen ingang van de autostaanplaats.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank, van tweeduizend frank voor een tweede maal, en zo telkens duizend frank méér voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Het bedrag van de schadevergoeding komt ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

2. Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

3. Het is ten strengste verboden :

a. in de garage te roken of er lucifers te ontsteken;
b. petroleum-, benzine-, of andere lampen met open vlam te gebruiken;

c. waar ook in de garage, bezine, olie of om het even welke ontvlambare stoffen op te slaan die brand kunnen veroorzaken ;

d. in de garage reparaties uit te voeren of te laten uitvoeren aan de wagens;

e. onbevoegden toe te laten tot de garage om er te parkeren ;

f. onnodig te toeteren;

g. van de garage een stapelplaats te maken voor om het even welke goederen of voorwerpen;

h. wagens in de garage te parkeren die functioneren op LPG. 4 . Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

5. De garage is niet verwarmd.

De mede-eigenaars zijn niet aansprakelijk voor beschadigingen of defecten veroorzaakt door vorst of de invloed van weer of klimaat in het algemeen.

De eigenaar of huurder van een autostaanplaats dient zelf alle nodige voorzorgsmaatregelen te treffen ter bescherming van zijn wagen.

6. Alle eigenaars of huurders dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

7. Alle eigenaars of huurders worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken door fietsers, bromfietsers, skate-boarders, spelende kinderen enz.

8. Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

9. Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.

10. Het is verboden aan niet eigenaars of huurders voertuigen te wassen of te laten wassen.

11. Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt:

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;
- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;
- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privépoorten of muren van andere garages niet bevuild worden;
- men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.

12. De gebruikers van de garage zijn verantwoordelijk voor de schade van alle aard die ze mochten veroorzaken, hetzij aan wagens toebehorend aan derden, hetzij aan de gebouwen, hetzij aan personen onverschillig wie het ook zijn.

Artikel 22

De eigenaars of huurders die voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun autostaanplaats, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten. Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerking geldt ook voor alle andere ruimten.