

RESIDENTIE ATON

Zwaluwenlaan 15
8434 Westende
0843.639.088

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar negentienhonderd zes en zeventig.

De twee en twintigste december.

Voor ons, Meester Xavier PEERS, doctor in de rechten, notaris verblijvende te Harelbeke.

Is verschenen:

De heer Gustave-Albert MALYSSE, handelaar, geboren te Harelbeke op negentien december negentienhonderd drie en twintig, handelende in eigen naam en als gevolmachtigde over zijn echtgenote Mevrouw Ivonne - Antoinette DEGROOTE, zonder beroep, geboren te Harelbeke op vier februari negentienhonderd vier en twintig, ingevolge volmacht in brevet verleden voor Ons, notaris op twaalf juli negentienhonderd vijf en zeventig welke gehecht werd aan een akte verkoop verleden voor Ons, notaris op negen september negentienhonderd vijf en zeventig, samenwonende te Harelbeke, Gaverstraat nr. 156.

Gehuwd voor acht en twintig september negentienhonderd zes en zeventig onder het stelsel der wettige gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract.

Hierna genoemd “de verschijner”.

Welke verschijner verklaart dat hij eigenaar is van:

GEMEENTE MIDDELKERKE.

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Zwaluwenlaan, groot volgens kadaster drie aren drie en dertig centiaren, gekadastreerd Sectie D, nr. 595/R27.

Palende noord Muylle—Gunst Joseph te Westende, zuid Lemeye - Tjong Sie Jier Max de weduwe en kinderen te Middelkerke, oost de Zwaluwenlaan en west Vueghs—Nuyens Fernandus te Turnhout, Ardies—Essart Georges en consoorten te Ukkel en de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemene Ondernemingen Pauwels en Vereecke te Middelkerke.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven grond behoort toe aan de verschijner om hem te hebben aangekocht jegens Mevrouw Mariette Segaert, echtgenote van de heer Alfred Eelbode te Oostende, ingevolge akte aankoop verleden voor Ons, notaris op één en twintig mei negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes juni nadien, boek 5893 nr.6.

Mevrouw Mariette Segaert verkreeg het goed bij verdeling tussen haar en haar medegerechtigde Mejuffer Marijke Degroote, krachtens akte verleden voor notaris Marc Simpelaere te Oostende op dertig april negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven alsvoren op dertien mei nadien, boek 4843 nr.2.

Mevrouw Mariette Segaert en Juffrouw Marijke Degroote verkregen het goed uit de nalatenschap van de heer Wino Degroote, overleden te Gent op vier maart negentienhonderd zestig.

De echtgenoten Degroote—Segaert kochten het goed aan onder grotere oppervlakte jegens de “Société Générale Foncière et Industrielle” te Brussel krachtens akte verleden voor notaris Muylle te Middelkerke op twee mei negentienhonderd acht en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op veertien mei nadien, boek 3882 nr.25.

De “Société Générale Foncière et Industrielle” verkreeg het goed bij aankoop jegens do heer Jean Joseph Adriaenssens te Sint Jans Molenbeek bij akte verleden voor notaris Ectors te Brussel op vijf februari negentienhonderd twee en vijftig, overgeschreven alsvoren op zeven en twintig februari nadien, boek 3452 nr.33.

De heer Jean Joseph Adriaenssens kocht het goed aan jegens de heer Georges Burgho te Sint Jans Molenbeek krachtens akte verleden voor notaris Ectors voornoemd op vijf en twintig mei negentienhonderd één en vijftig, overgeschreven alsvoren op achttien juni nadien, boek 3407 nr.6.

De heer Georges Burgho kocht het goed aan van de “Fabrique Belge de Fouets Métalliques” personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Brussel, blijkens akte verleden voor notaris Matthijs te Brussel op acht en twintig maart negentienhonderd één en vijftig, overgeschreven als voren op drie en twintig april nadien, boek 3397 nr.1.

Voornoemde “Fabrique Belge de Fouets Métalliques” bezat het goed krachtens twee akten verleden voor notaris Ectors voornoemd op vijf en twintig april negentienhonderd vijf en veertig, overgeschreven als voren op acht en twintig mei nadien, boek 3069 nr.32 en 3072 nr.2.

De “verschijner” verklaart het inzicht te hebben een appartementsgebouw met name “RESIDENTIE ATON” op te trekken op de voorschreven grond, dewelke zal bevatten, buiten het hoofdgebouw bestaande uit kelderverdieping, gelijkvloers, drie verdiepingen en een technisch verdiep, een alleenstaande garagegebouw achter het hoofdgebouw, bevattende de eigenlijke autobergplaatsen en een manoeuvreerterrein.

De “verschijner” verklaart het goed te onderwerpen aan het bijzonder stelsel voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis, thans de artikelen 577-2 en volgende van het burgerlijk wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf). Daaruit volgt dat het kwestieus goed, zal verdeeld worden in enerzijds privatieve gedeelten, die het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend eigendomsrecht en anderzijds uit gemene delen of gemene zaken die het voorwerp zullen uitmaken van een recht van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Aangehechte stukken.

De “verschijner” heeft ons ter hand gesteld om aan huidige akte gehecht te worden, na door de “verschijner” en ons notaris “ne varietur” te zijn ondertekend en om geregistreerd te worden met deze, twee plannen opgemaakt door de heer architect Jan Libbrecht te Harelbeke, te weten:

1) het oorspronkelijk plan waarop is afgebeeld:

een liggingsplan met aanduiding van de bouwplaats, een plan van de doorsnede A-B van het gebouw, de voor- en achtergevel, het technisch plan van de kelderingen en funderingen, het gelijkvloers, de drie verdiepingen en het technisch verdiep.

2) een aanvullend plan van het oorspronkelijk plan met de nieuwe indeling van de garages van het achtergebouw.

De hierboven vernoemde plannen vullen elkaar aan en vervolledigen elkaar. Zij zullen moeten gelezen en geïnterpreteerd worden in functie van elkaar.

Een verschil van vijf per honderd tussen de maten voortkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden.

Deze plannen kunnen slechts ten titel van inlichting ingeroepen worden, zolang het gebouw niet volledig af zal zijn; deze kunnen steeds gewijzigd worden op voorwaarde dat de wijzigingen in niets schaden, noch aan de sterkte van het gebouw, noch aan het gemeen belang van de eigenaars; daarenboven mogen deze wijzigingen noch de kubiek, noch de oppervlakte van de privatieve delen die reeds gebouwd zijn, verminderen.

De “verschijner” behoudt zich het recht voor, tot na de voltooiing van het gebouw, de gemene delen te wijzigen, ‘t zij in oppervlakte, ‘t zij anderszins, dit alles op eigen verantwoordelijkheid, zoals bijvoorbeeld de halls.

Stedenbouwkundige voorschriften.

De “verschijner” verklaart dat voormelde plannen goedgekeurd werden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke dossiernummer Stedenbouw 126.533/76/JE, op vijf en twintig augustus negentien honderd zes en zeventig en bevattende volgende voorwaarden:

Artikel één: de vergunning wordt afgegeven aan de heer Gustave Malysse, Gaverstraat 156, Harelbeke, die ertoe gehouden is:

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaren na te leven: GUNSTIG.

Beschrijving van de aangehechte plannen.

Plan één bevat:

- 1) het inplantingsplan.
 - 2) de doorsnede A - B van het gebouw.
 - 3) de achtergevel van het gebouw.
 - 4) de voorgevel van het gebouw.
 - 5) de funderingen met de kelderverdieping.
- de kelderverdieping bevat:

GEMENE DELEN.

een traphal met de trap leidende naar het gelijkvloers, een liftkoker met de lift, een gang leidende naar de verscheidene privative kelders,

PRIVATIEVE DELEN.

— elf kelderbergingen genummerd van (B1 tot B11).

- 6) het plan van het gelijkvloers:
het gelijkvloers bevat:

GEMENE DELEN.

de doorgang naar het achterliggend garagegebouw, het manoeuvreerterrein tussen het hoofdgebouw en het achterliggend garagegebouw, de inkom met windvang, een sas, een tellerslokaal, de traphal met de trap leidende naar de verschillende verdiepingen, de liftkoker met de lift, een twee fietsenbergruimten en een vuilnisbergruimte.

PRIVATIEVE DELEN.

Drie garages sluitende met een wenteldeur, genummerd G1, G2 en G3.

- 7) het plan van de verdiepingen één, twee en drie.

Iedere verdieping bevat:

GEMENE DELEN.

De traphal met de trap leidende naar de verschillende verdiepingen en de liftkoker met lift.

PRIVATIEVE DELEN.

Iedere verdieping is voorzien van drie woonkavels, waarvan één van het type "A", links van het gebouw gelegen, één van het type "C", gelegen tussen het type A en het type D, en één van het type "D" rechts van het gebouw gelegen van uit de straat naar het gebouw kijkende.

De woonkavels van de eerste verdieping zijn getekend "A1", "C1" en "D1".

De woonkavels van de tweede verdieping zijn getekend "A2", "C2" en "D2".

De woonkavels van de derde verdieping zijn getekend "A3", "C3" en "D3".

De woonkavels van het type "A" bevatten:

een living met kookhoek, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, twee slaapkamers, en een terras aan de voor- en achtergevel.

De woonkavels van het type "C" bevatten;

een studio met slaaphoek, een kookhoek, een hall en een badkamer. en een terras aan de voorgevel.

De woonkavels van het type "D" bevatten:

een living met kookhoek, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, twee slaapkamers en aan de voor- en achtergevel een terras.

- 8) het plan van het technisch verdiep :

het technisch verdiep bevat:

heeft opmaak toegepast: Doorhalen

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

GEMENE DELEN.

De traphal met de trap, de machinekamer met toebehoren en een plat dak.

PRIVATIEVE DELEN:

een woonkavel getekend "T1", bevattende:

een living met terras aan de voor- en achtergevel, een kookhoek, een hall een w.c., een badkamer, een bergplaats en twee slaapkamers.

Het aanvullend plan bevat:

Vier autobergplaatsen-garages getekend "G4", "G5", "G6" en "G7".

Verklaringen nopens de gemene en privatieve delen.

De "verschijners" verklaren

1. dat het hun wil is dat ieder appartement met zijn aanhorigheden, zo en gelijk zij zich bevinden en zoals zij beschreven zijn, een afzonderlijke eigendom vormen, waarover men mag beschikken, zelfs afzonderlijk, kosteloos of mits de te geldemaking en welk kan bezwaren met wezenlijke rechten.

2, dat zij een kohier-reglement van mede-eigendom en innerlijke orde lieten opstellen, het welk tot doel heeft : de gebuursverhouding en de mede-eigendom regelen; dit kohier bepaalt verder de wijze waarop de gemeenzame delen zullen beheerd worden, alsook de modaliteiten van tussenkomst van ieder mede-eigenaar in de gemene kosten, onder voorbehoud van wat hierna zal besproken worden nopens het onderhoud en eventuele herstellingen van de gemene delen in ieder deel van het gebouw. Dientengevolge is het gebouw samengesteld uit privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom van ieder eigenaar zullen zijn, en uit gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld aan de mede-eigenaars zal behoren, elk voor een aandeel of een fractie. Het aandeel van iedere mede-eigenaar van een woonkavel of bergplaatskelderberging of garage, in de onderscheiden gemene delen van het gebouw — grond inbegrepen — is uitgedrukt in aandelen genoemd "duizendsten".

Aan ieder kavel zal een aantal kwotiteiten, uitgedrukt in duizendsten, in de gemeenzame-gemene delen, toegekend worden.

Het aandeel aldus verkregen door ieder mede-eigenaar, zal de tussenkomst bepalen in de gemeenzame-gemene kosten, dit onder voorbehoud van hetgeen vermeld in het alhier aangehecht kohier-reglement van mede-eigendom; deze kwotiteiten zullen bepaald worden, zo door de nuttige oppervlakte van de privatieve delen dan door de vergelijking met hun bestemmingswaarde.

Dit kohier-reglement zal verplichtend zijn voor al deze, welke eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbenden worden, ten welke titel ook, van een privaatief deel van het appartementsgebouw genaamd Residentie Aton".

Dit kohier zal bindend zijn voor de partijen, het dient authentiek en aanvaard te worden gehouden, in zijn huidige bewoordingen, door al deze die, om het even welke titel of hoedanigheid, eigenaars worden van een woonkavel of kelderberging of garage.

Voormeld kohier-reglement blijft aangehecht aan deze tegenwoordige akte, met de welke het zal overgeschreven worden ten kantore van grondpanden.

Ingeval van verkoop of vervreemding, zullen even bepaalde verplichtingen opgelegd worden aan de nieuwe eigenaars.

In algemene zin, het enkel feit van eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende van een woonkavel of kelderberging of garage in voorgeschreven gebouw te worden, brengt mede ten volle, de aanvaarding van al de rechten en plichten, spruitende, zo uit de huidige akte dan uit zijn bijvoegsels.

Het kohier-reglement van mede-eigendom bevat :

a) het werkelijk statuut welke aan allen zal tegenstelbaar zijn, door zijn overschrijving ten kantore van grondpanden.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

b) het kohier-reglement van inwendige orde, welke een werkelijk statuut uitmaakt, en zal verplichtend zijn, of opgelegd worden aan om het even wie, die in de toekomst, - ten welke titel het ook weze — eigenaar zal worden van een deel van de hierboven beschreven eigendom.

Samenvattende lijst der nummering der kavels.

Kelderverdieping : bergplaatsen "B1", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6", "B7", "B8", "B9", "B10", en "B11",

Gelijkvloers : autobergplaatsen-garages "G1", "G2" en "G3",

Eerste verdieping : woonkavels "A1", "C1" en "D1"

Tweede verdieping : woonkavels "A2", "C2" en "D2"

Derde verdieping : woonkavels "A3", "C3" en "D3"

Technische verdieping : woonkavel "T1".

Alleenstaande garagegebouw : autobergplaatsen-garages "G4", "G5", "G6" en "G7"

Toekenning "Duizendsten" in de gemene delen aan ieder privaatief.

Er is aanbedeeld ten titel van onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw en de grond, aan :

- bergplaats-kelderberging "B1" : vier/duizendsten :
4/1000.

- kelderberging bergplaats "B2" : vier/duizendsten :
4/1000.

- kelderberging-bergplaats "B3" : zes/duizendsten :
6/1000.

- kelderberging bergplaats "B4" : zes/duizendsten :
6/1000.

- kelderberging-bergplaats "B5" : zes/duizendsten :
6/1000.

6/1000.

- kelderberging bergplaats "B7" : acht/duizendsten :
8/1000.

- kelderberging bergplaats "B8" : zes/duizendsten :
6/1000.

- kelderberging-bergplaats "B9" : acht/duizendsten :
8/1000.

- kelderberging bergplaats "B10" : zes/duizendsten :
6/1000.

- kelderberging bergplaats "B11" : acht/duizendsten :
8/1000.

- garage "G1" : achttien/duizendsten : 18/1000.

- garage "G2" : vijfentwintig/duizendsten : 25/1000.

- garage "G3" : twintig/duizendsten : 20/1000.

- garage "G4" : twintig/duizendsten : 20/1000.

- garage "G5" : twintig/duizendsten : 20/1000.

- garage "G6" : twintig/duizendsten : 20/1000.

- garage "G7" : twintig/duizendsten : 20/1000.

- woonkavel "A1" : achtentachtig/duizendsten : 88/1000.

- woonkavel "C1" : vijfenvijftig/duizendsten : 55/1000.

- woonkavel "D1" : vijfentachtig/duizendsten : 85/1000.

- woonkavel "A2" : achtentachtig/duizendsten : 88/1000.

- woonkavel "C2" : vijfenvijftig/duizendsten : 55/1000.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

- woonkavel "D2" : vijftig/duizendsten :	85/1000.
- woonkavel "A3" : achtentachtig/duizendsten :	88/1000.
- woonkavel "C3" : vijftig/duizendsten :	55/1000.
- woonkavel "D3" : vijftig/duizendsten :	85/1000.
- woonkavel "T1" : honderd en vijf/duizendsten :	<u>105/1000.</u>
	1000/1000.

Opmerking : In het algemeen, alles wat niet uitdrukkelijk voorzien en beschreven is als privaat deel, te weten: het lokaal bestemd om de motor van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de daken, de goten, de wateraflopen, het manoeuvreerterrein en de doorgang tot de doorgang tot de straat, is begrepen in de gemene delen van het gebouw.

Erfdienstbaarheden:

a. **algemeen:**

Ieder privaat wordt overgedragen met alle voordelen en nadelen, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmede het zou kunnen bevoor- of benadeligd worden, vrij aan de overnemer zich er tegen te verzetten en de voordelige ten zijne behoefte te doen gelden doch dit alles op eigen kosten en gevaren, en zonder dat deze bepaling meer rechten zou kunnen geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

b. **bijzondere :**

a. de "verschijner" verklaart dat het manoeuvreerterrein achter het hoofdgebouw en toegang tot deze, dewelke uitgaat op de Zwaluwenlaan, aan de linkerkant van het hoofdgebouw kijkend vanuit de straat naar het gebouw, bezwaard zijn met een onvergeld en eeuwigdurend recht van uitweg, doch alleen voor voertuigen van de mede-eigenaars en/of gebruikers van het appartementsgebouw of de garages

b. het is ten strengste verboden een voertuig te stationeren op de uitweg en op de binnenkoer, opdat de beweging van de voertuigen aldus niet zou belemmerd worden.

c. het is niet toegelaten draden te spannen, bijvoorbeeld voor de was, over het manoeuvreerterrein en de vermelde uitweg, noch enige andere zakelijke hindernis op te trekke.

d. in de woonkavels mag geen handel gedreven worden, noch een ambacht uitgeoefend worden, noch enig vrij beroep, die bezoeken teweeg brengt.

e. er wordt uitdrukkelijk -bepaald dat de garages in het garagegebouw -niet zullen tussenkomen in het onderhoud en herstellingskosten van de lift, alsook niet dienen tussen te komen in het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

f. verdeling en samenvoeging der kavels.

Het is steeds toegelaten:

1. de binnenschikkingen der kavels te wijzigen.
2. twee eigendommen op het zelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen.
3. één of meerdere plaatsen van een kavel te voegen bij het aanpalend.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd kavel zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging van de oppervlakte.

4. Na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plannen zelf, tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle bewoners van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

5. Ingeval deze veranderingen enige wijziging meebrengen aan de gemene delen, zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de algemene

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom.

6. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water, gas en elektriciteit, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden, of noch in de mate de verschijner anderzijds in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nuttig of nodig zijn en dit volgens de enkele opvatting van de verschijner anderzijds die aangaande volledig vrij kan oordelen. Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

7. De “verschijner” alleen heeft recht op de vergoeding voor het gemeen maken van de zijgevels. Hij zal kunnen overgaan tot de uitmeting en een schatting van deze muren en heeft met uitsluiting van elke andere mede-eigenaar het recht op de vergoeding of afstandsprijs. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat hij aansprakelijk is voor deze muren of dient tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw ervan. De mede-eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij afstand der gemeenzaamheid.

c. conventionele of door de bestemming van de huisvader

Het bouwen van de “Residentie Aton” kan een toestand teweeg-brengen, die van aard is, een erfdienstbaarheid te vestigen, indien de grond aan verscheidene eigenaars zou hebben toebehoord. Tegenwoordige akte heeft de juridische verdeling van de eigendom teweeg-gebracht zo, zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde, van een privaatief deel van de “Residentie Aton”. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, bepaald door de artikels zeshonderd twee en negentig en volgende van het burgerlijk wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen. Dit is namelijk het geval met :

- de zichtneming, die zou kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de gemeenzaamheid van regenwater- aflopen, riolen, huishoudwater, enz...
- de doortocht van de leidingen en buizen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, huishoudelijke afval, kokers, enz..)
- en in het algemeen : van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privatieve delen, of tussen de delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

Verzekeringen.

De verschijner anderzijds zal de eerste vereiste verzekeringen afsluiten, voor een verantwoord bedrag, en voor een duur van tien jaar, teneinde op elk ogenblik en volledig de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te delgen, en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden, volgens het voormeld kohier van mede-eigendom.

De verzekeringen zullen moeten overgenomen en voortgezet worden, bij iedere overdracht, door de nieuwe mede-eigenaars voor de duur van de polissen nog in voege.

Bijzondere bepalingen.

a. ingenottreding : Teneinde alle schade en nadelen ten vermijden die het gevolg kunnen zijn van een voorbarige betrekking, ontzeggen de verkrijgers zich het recht hun privatieve eigendom in bezit te nemen voor de volledige afwerking, zo van de privatieve delen als van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Onder bezit nemen verstaat men, niet alleen de eigenlijke bewoning maar ook het feit de inboedel aan te brengen of arbeiders te sturen en opschikwerken of schilderwerken uit te voeren of zelfs het feit de sleutel af te halen of te laten afhalen.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmerkingen [TVA1]:

Ingeval de verkrijgers toch eender welke daad van bezitneming of bewoning zouden stellen dan geldt deze als aanvaarding.

Nochtans heeft de verschijner anderzijds het recht een voorlopige bewoning toe te staan aan de verkrijgers van hun privatieve eigendom, maar dan zal de gezegde eigenaar alleen aansprakelijk zijn voor zijn privaatief eigendom en hij neemt automatisch iedere waardevermindering of schade, die eraan zouden kunnen berokkend worden, ten zijne laste.

Anderzijds mag de voorlopige bewoning in geen enkel geval de normale vooruitgang van de voltooiingswerken der gemeenschappelijke delen belemmeren.

b. Daarenboven bepalen de verschijners :

Dat de koper van een appartement deel uitmakende van de Residentie Aton” het goed mag verkopen noch hypothekeken, vooraleer de volledige koopsom te hebben betaald. Deze voorwaarde zal - indien nodig — moeten overgenomen worden in de aankoopakte. Nochtans zal het de koper vrijstaan het goed te hypothekeken met het oog op het betalen van de verkoopprijs, en dit met de geschreven toelating van de verschijners dewelke zich verbindt de toelating te verlenen, zo de ontleende som gevoegd bij de andere geldmiddelen voldoende zal blijken tot een volledige vereffening.

Burgerstand.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de officiële stukken de eenzelvigheid van de “verschijner” te hebben nagezien zoals deze hierboven is vermeld. De “verschijner” bevestigt tot op heden geen verklaring te hebben afgelegd voorzien door de Wet van veertien juli negentienhonderd zes en zeventig betreffende de rechten en verplichtingen van de echtgenoten en van de huwelijksvermogensstelsel.

Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens het overschrijven dezer.

Woonstkeuze.

Tot uitvoering van deze kiest de “verschijners” woonst ter studie van Ons, notaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Harelbeke.

Datum als ten hoofde.

En na gedane lezing heeft de “verschijner” met Ons, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd te Harelbeke, de 28 december 1976, vijf blad, geen verzending, boek 431,blad 80, vak 18.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank.

De Ontvanger a.i. (getekend : Jacques Devaere).

Volgen aangehechte plannen

Getekend “ne varietur” door partijen en ons notaris om gehecht te blijven aan onze akte van 22 december 1976.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Harelbeke, de 28 december 1976, een blad, geen verzending, boek 6/76, blad 69, vak 2.

Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank

De ontvanger : a.i. (getekend Jacques Devaere).

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I. – INDELING VAN HET COMPLEX

Artikel 1. Samenstelling.

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit :
 - privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;
 - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van mede-eigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van **de artikelen 577-3 en volgende** van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Privatieve delen.

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

- a) - de bestanddelen der privatieve loten zoals bevoering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...
- b) - de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

Artikel 3. Gemene delen.

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciërgewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon,

deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

HOOFDSTUK II. — RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Afdeling A : PRIVATIEVE DELEN

Artikel 4. Principe.

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten.

Artikel 5. Verkaveling.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staa~~an~~ -(behoudens toestemming door de Algemene Vergadering ?). —Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Artikel 6. Privatieve delen.

a) zonder akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wege~~nis~~ of de gemene delen in het woningcomplex zoals : raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.

b) de zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de syndicus.

Artikel 7. Werken aan de privatieve delen.

a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ton laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door hot uitvoeren der werken. De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de raad van mede-eigendom, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.

b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de syndicus zich eerst moeten richten tot de raad van mede-eigendom en bij gebreke tot de algemene vergadering.

Artikel 8. Verhuring.

a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen en die in staat zijn te voldoen aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.

c) De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig-het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde, alle andere particuliere reglementen en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.

e) De eigenaars zijn verplicht een copij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de syndicus te overhandigen.

f) Ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurders.

g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan de huidige reglementen alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

h) Ingeval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, na een tweede verwittiging gegeven door de syndicus, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging

Artikel 9 Wijze van bewoning

a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.

b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de syndicus en ontworpen door de bouwmeester.

c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.

d) De verwarmingsketels en de schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is volgens de wettelijke voorschriften en minstens eens per jaar op verzoek van de syndicus.

Met opmerkingen [TVA2]: Schoorsteenreiniging altijd op initiatief van de syndicus? Schoorsteen is gemeen deel gaat telkens over meerdere appartementen...

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Doorhalen

e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex.

Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten onstoord zijn.

Artikel 10. Vrije toegang.

De eigenaars moeten de syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privative delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen. Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegeld bij middel van een plakband de handtekeningen dragend en van de mede-eigenaars en van de syndicus, aan de syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

Afdeling B : GEMENE DELEN

Artikel 11. Gebruik.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen, Zij zullen onder andere geen fietsen, kindercar's enz... mogen bergen in de gemene delen (behoudens in de fietsenberging), noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Artikel 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

Artikel 13. Noodzakelijke herstellingswerken.

a. De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privative delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadpleegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de raad van mede-eigendom, hetzij door de Algemene Vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die als dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

- b. - De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.
- Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Met opmerkingen [TVA3]: Bouwmeester? Wie? Vervangen door: na expertise of door de algemene vergadering...?

Met opmerkingen [TVA4]: Idem als hoger...

Artikel 14. A) Panelen en plakkaten

De syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

B) Gebruik van ~~autoberg- of standplaatsende garages.~~

~~Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt hi het gebruik van de garages wordt ervan beheerst door navolgend reglement:~~

1. De ~~bergplaatsen of de standplaatsen~~ garages voor auto's mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen; zijn dienaangaande uitgesloten: de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.

2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de ~~autobergplaatsen garages~~ of tot het ~~lokaal garagegebouw~~ welke ~~autostandplaatsen garages~~ bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen. Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.

~~3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.~~

4. De co-eigendoms van ~~het lokaal dat autostandplaatsen garagegebouw dat garages~~ bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

5. De co-eigendoms wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere: vochtigheid, water, zon, hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de ~~autobergplaats garages~~ of in het ~~het garagegebouw dat garages lokaal welke autostandplaatsen~~ bevat : ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.

6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de ~~autobergplaatsen of standplaatsen garages~~, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

7. Het is ten strengste verboden :

a) Kinderen in de ~~autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen garages~~ te laten spelen of zitten.

b) Er met fietsen, trottinettes, moto 's, enzovoort te rijden.

c) In de ~~autobergplaatsen garages~~ of in ~~het garagegebouw waar de garages het lokaal waar de autostandplaatsen~~ voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.

d) Er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

e) Er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.

f) Materialen in ~~het lokaal van de autostandplaatsende garages~~ te bergen.

8. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen; alsook van een vrije uitlaatbuis ~~op de inrij, in de gangen en de standplaatsen in de doorgang, het manoeuvreerterrein en de garages~~

9. De ~~autobergplaatsen garages~~ in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

HOOFDSTUK III. LASTEN EN INKOMSTEN.

Artikel 15. Opsomming der lasten.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Doorhalen

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Doorhalen

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

Artikel 16. Verdeling.

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden tussen alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

Artikel 17. Betaling.

~~a. a.~~ om het hoofd te bieden aan de ~~lopende-periodieke~~ uitgaven, moet de syndicus van de mede-eigenaars een provisie (=werkkapitaal) opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de algemene vergadering. Al de rekeningen van de syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.

~~a.~~ Om het hoofd te bieden aan de niet-periodieke uitgaven moet de syndicus van elke eigenaar een provisie (=reservekapitaal) opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de algemene vergadering, maar dat minimaal 5% moet bedragen van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Dit reservekapitaal moet geplaatst worden op de reservefondstrekening van het woningcomplex.

~~b.~~

~~c. b.~~ de afrekening der gemeenschappelijke lasten wordt per semester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18. Overdracht der loten (oud).

De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf wanneer de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar, in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem verschuldigd bedrag betalen, dat samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder –syndicus.

Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte.

Artikel 18. Overdracht van een kavel (nieuw).

§ 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;

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uittijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,76 cm

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uittijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,76 cm

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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het

gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke 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.

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 rechtsgeeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 19. Verhuring.

De syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de mede-eigenaars, de Algemene Vergadering en de raad van mede-eigendom. De mede-eigenaars kunnen van de syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

Artikel 20. Gemene inkosten.

De syndicus heeft volmacht om alle gemeenschappelijke inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Artikel 21. Verzekeringen.

a. principe

de verzekeringen, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve delen (met uitgezonderd van de meubelen, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars .

b. gedekte risico's

Deze verzekeringen dekken :

I. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers

6. genotsderving
7. elektriciteitsgevaar

II. Waterschade

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden, huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren

III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en syndicus

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften.

IV. Wet

1. eventuele conciërge.

c. bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijk last zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de voorkeur geven om bij dezelfde maatschappij hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, diefstal en waterschade. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d. teistering

Ingeval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen; deze zal met de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

e. polis

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV – BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

Afdeling A : ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 22. Machten.

De Algemene Vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen deze die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien, binden de mede-eigenaars, erin begrepen zij die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

Artikel 23. Gewone vergadering (oud)

De gewone jaarlijkse statutaire vergadering zal van rechtswege elk jaar gehouden worden op de dag, uur en plaats vast te stellen door en op de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

De eerste algemene vergadering (statutaire) zal door de zorgen van de verkopersbouwers samengeropen worden. Zij beraadslaagt onder meer over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus,, het verslag van de beheerder –syndicus de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, en alle punten op de dagorde geplaatst.

Artikel 24. Buitengewone vergadering (oud).

Buitengewone Algemene Vergaderingen mogen door de beheerder –syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De Algemene Vergadering moet bijeengeroepen worden door de beheerder –

syndicus wanneer minstens twee/derden van de mede-eigenaars zulks eisen en er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

Artikel 23-24. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand oktober.

Artikel 25. Bijeenroeping (oud).

De bijeenroepingen worden door de beheerder-syndicus per gewone brief verzonden, ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan de stemming zullen onderworpen worden.

Artikel 25. Bijeenroeping (nieuw).

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 23-24 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus 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.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Artikel 26. Samenstelling (oud)

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheidslijst. De beheerder-syndicus, indien hij geen mede-eigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem. De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder-syndicus.

Artikel 26. Samenstelling – Bureau (nieuw).

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

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.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 27. Stemmen (oud).

Elke mede-eigenaars beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de mede-eigendom.

De onverdeelde mede-eigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitbrengen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt.

Elke mede-eigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.

Artikel 27. Stemrecht (nieuw).

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

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.

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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 28. Quorum (oud).

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de mede-eigendom bezitten.

Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereiste.

Artikel 28. Quorum (nieuw).

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

Indien geen van beide quorums 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.

Artikel 29. Meerderheid (oud).

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig reglement, zullen de beslissingen genomen worden door de volstreekte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd.

Artikel 29. Meerderheidsvereisten (nieuw).

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der 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. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. 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;

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over ieder 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;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de 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.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars**:

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

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

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.

Artikel 30. Register (oud)

De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgesteld door de beheerder –syndicus in het register der vergaderingen. Elke mede-eigenaar mag het register van de mede-eigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder –syndicus en in zijn aanwezigheid.

Artikel 30. Notulen – Tegenwerpelijkheid (nieuw).

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 hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

Afdeling B : BEHEER - SYNDICUS

Artikel 31. Syndicus.

Er wordt beroep gedaan door de mede-eigenaars op de diensten van een syndicus, al dan niet mede-eigenaar. De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement; geen enkele bevoegdheid betreffende de privaat delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

Artikel 32. Eerste beheerder – syndicus (oud)

De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal te allen tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar.

De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder –syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

Artikel 32. Benoeming (nieuw).

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar

ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 33. Taak van de beheerder-syndicus(oud).

A. de beheerder –syndicus moet namelijk en ondermeer :

- 1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid.*
- 2. zorgen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten.*
- 3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex.*
- 4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn.*
- 5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap.*
- 6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle mede-eigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen;*
- 7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de mede-eigendom betreffen,*
- 8. in naam van de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening,*
- 9. de betwistingen met derden of tussen mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn.*
- 10. de mede-eigendom vertegenwoordigen in rechte. Teneinde dezer geeft ieder der mede-eigenaars door ondertekening dezer, contractuele volmacht aan de beheerder –syndicus in functie.*
- 11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken;*
- 12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enzovoort,*

B. de syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

Artikel 33. Opdrachten van de syndicus (nieuw).

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

n. 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;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. 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 bekleeden, 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;

s. 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;

t. 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 rekeningstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren 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 van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 34. Wedden en vergoedingen van de syndicus.

- Het honorarium van de syndicus wordt na het eerste triënaat vastgesteld door de algemene vergadering, overeenkomstig de schalen van de Nationale Federatie van de Immobiliënkamers van België.

- Het honorarium behelst niet de kosten van telefoon, zegels, vertaling, briefwisseling, enz...

Artikel 35. Betwistingen.

Ingeval van een geschil tussen de syndicus en een mede-eigendom betreffende een te betalen som, moet de mede-eigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene

vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

Artikel 36. Sancties.

A. Bij gebreke de door de syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de syndicus om de gemene lasten te innen:

1. het leveren van water, gas, elektriciteit en verwarming aan het lot van de in gebreke gebleven mede-eigenaars stopzetten.

2. de in gebreke gebleven mede-eigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen.

3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar innen, zijnde een contractuele en onherroepelijke volmacht of overdracht bij deze gegeven door elk der mede-eigenaars; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de syndicus gestorte sommen.

4. van de andere mede-eigenaars, in verhouding tot hun kwotiteiten, het aandeel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar opvorderen.

B. Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel.

De mede-eigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten daarbij aan de mede-eigendom de door hen ontstane kosten van advocaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.

Afdeling C : BEHEERRAAD (oud).

Artikel 36. Beheerraad- syndicus.(oud)

De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder –syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.

Afdeling C : RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (nieuw)

Artikel 36. De raad van mede-eigendom (nieuw).

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 36bis. Commissaris van de rekeningen (nieuw).

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK V. – VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

Artikel 38. Reëel statuut.

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.

- Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen genomen.

- Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht. Deze basisakte, evenzeer zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 39. Bijkomende Reglementen.

Huidig reglement mag vervuld worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 40. Kosten.

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de mede-eigenaars.

Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de verkoopakte.

Artikel 41. Woonstkeuze.

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie aan de syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het woningcomplex.

Volgend de handtekeningen.

Geregistreerd te Harelbeke, de 28 december 1976, een blad, geen verzending, boek 6/76, blad 69n vak 2.

Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank.

De Ontvanger : a.i. (get. Jacques Devaere).