

RESIDENTIE CHAMBORD

René Mouchotteplein 10
8430 Middelkerke
0851.272.097

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Veurne
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Ten jaren negentienhonderd tweeënzestig.

De

Voor ons Meester Paul VAN DER HEYDE, doctor in de rechten, notaris te Leffinge.

ZIJN VERSCHENEN

1. De heer Marcel Joseph LECOMTE, architect, geboren te Wilskerke dato vijftwintig september negentienhonderd veertien, en zijn echtgenote die hij bijstaat en bemachtigt mevrouw Florine Marie Josée DECOCK, zonder beroep, geboren te Rousbrugge-Haringhe dato achttien februari negentienhonderd zestien, samen wonende te Middelkerke, Koninginnelaan, 22, en gehuwd onder het stelsel van een wettige gemeenschap bij gebrek aan huwcontract.

2. De heer André Roger DEKETELAERE, aannemer, geboren te Torhout dato drie januari negentienhonderd zesentwintig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en bemachtigt mevrouw Jeanne Maria DEMEULEMEESTER, zonder beroep, geboren te Koekelare dato tien mei negentienhonderd eenendertig, samenwonende te Torhout, Gitsstraat, 35, en gehuwd onder het stelsel van een gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwcontract verleden voor meester Georges Moeneclaeys, notaris te Torhout, dato elf augustus negentienhonderd drieënvijftig.

Dewelke personen voormeld, alhier aangeduid worden onder de benaming “de comparant”.

Dewelke comparant voorafgaandelijk aan de basisakte voorwerp van tegenwoordige akte, ons heeft uiteengezet als volgt:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

Voormelde personen zijn onverdeelde eigenaars van:

ARRONDISSEMENT VEURNE: GEMEENTE MIDDELKERKE

Een perceel bouwgrond in rechthoekige vorm, gekadastraerd sectie B deel van nummer 1/W/12, groot tweehonderd drieënzeventig vierkante meter, inbegrepen de lagerliggende koer bestemd tot uitweg der autoboxen gelegen aan de achterkant van het gebouw en zijnde lot 3 van het grondplan palende of gepaald hebbende noord-oost aan de Domeinen van de Staat, zuid-oost de personen voormeld, zuid-west de Commandant Mouchotteplein, en noord-west de personen voormeld.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voormelde personen zijn er eigenaars van om het gekocht te hebben jegens de Domeinen van de Belgische Staat blijkens akte verleden door mijnheer Louis Van Hyfte, ontvanger der domeinen te Oostende, dato negenentwintig januari negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven ten kantore der hypotheek te Veurne dato twaalf februari daarna boek 420/21.

Het goed behoorde de Belgische Staat toe ingevolge wederafstand door de Commissie van Openbare Onderstand te Brussel, blijkens akte van zevenentwintig april negentienhonderd zevenentwintig overgeschreven als voren te Veurne dato negentien mei negentienhonderd zevenentwintig boek 2177 nummer 11.

Ieder verkrijger van een appartement zal zich met voormelde oorsprong van eigendom vergenoegen en geen andere titel van eigendom mogen eisen dan een uitgifte van zijn akte van eigendomsverkrijging.

BASISAKTE

De comparant heeft beslist en verklaard op dit terrein een flatgebouw op te richten onder de benaming “Résidence CHAMBORD”. Dit gebouw is thans in opbouw volgens hierbijgevoegde plannen dewelke onderworpen zijn aan de goedkeuring van de bevoegde diensten inzake gebouwenoprichting. De onderneming zijnde uitgevoerd op eigen risico volgens goedgekeurde plannen door de bevoegde overheid.

Met het oog op de horizontale verdeling van de eigendom heeft de comparant beslist het onroerend goed “Résidence CHAMBORD”, te stellen onder het regime van mede-eigendom en naar een onroerend statuut te verlenen.

Na deze uiteenzetting heeft hij ons aangezocht zijn wil te akteren om dit gebouw “Résidence CHAMBORD”, onder het regime der mede-eigendom te plaatsen, gelijkvormig de wet dato acht juli negentienhonderd vierentwintig, vormende artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Teneinde dees werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat de rechten van eigendom en mede-eigendom bepaalt de manier waarop de gemene gedeelten zullen worden opgericht en bijdragen vastlegt van elke mede-eigenaar in de gemene uitgaven.

Dit reglement omvat:

- de regeling nopens de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, het genot en desgevallend de transformatie of heropbouw van al of een gedeelte van het onroerend goed, alsmede de beschrijving der appartementen en de verdelingstabel der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze schikkingen en de erfdiensbaarheden die er uit voortvloeien, zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige en slechts voor wijziging vatbaar in de daaringestelde voorwaarden.

Dit statuut zal, overigens, tegenstelbaar zijn aan iedereen door de overschrijving ten kantore van gronpanden te Veurne.

Vervolgens heeft de comparant ons overhandigd om aangehecht te worden aan tegenwoordige akte volgende documenten:

1) aangehecht stuk onder I:

voormeld reglement van mede-eigendom

2) aangehechte stukken onder II:

- plan der kelderverdiepingen en boxen
- grondplan
- plan van het gelijkvloers
- plan van de verdiepingen
- plan van vierde verdieping
- plan voorgevel

De plannen der verdiepingen kunnen gewijzigd worden zoals hierna voorzien, of volgens door de bevoegde overheid en de diensten welke water, gas en elektriciteit leveren voor het gebouw, zou gevorderd worden, alsmede nog deze wijzigingen ondergaan die zich opdringen om te voldoen aan de bouwtechniek of tot verbetering der gemene gedeelten of tot meer doelmatigheid van de gemene toestellen.

Deze documenten vullen zich zelf aan, en vormen een geheel, zij worden gelezen en verstaan, de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen ze alhier aangehecht blijven, na lezing en na getekend te zijn door de comparant en wij notaris en voorgelegd aan de registratie terzeldertijde met deze akte met dewelke zij voortaan een geheel vormen.

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE EIGENDOM:

De comparant verklaart deze eigendom te verdelen in appartementen en privatieve lokalen.

Deze wilsverklaring, alhier opgenomen, bij tegenwoordige akte, maakt terstond van de appartementen en andere privatieve lokalen afzonderlijke erven, kunnende dienen als voorwerp van eigendomsoverdrachten zo onder de levenden als bij overlijden en van om het even welke overeenkomsten.

Ieder van deze appartementen of privatieve gedeelten omvat:

- a) een privaat en uitsluitelijke eigendomsdeelte.

b) een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed dewelke zich bevinden in staat van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement of privaat lokaal brengt noodzakelijk en meteen met zich de vervreemding van het privaat gedeelte en der aandelen in de gemene gedeelten dewelke er onafscheidbaar aankleven.

De creatie van deze appartementen en privaat gedeelten zijn oorzaak van het bestaan der gedeelten gemeen aan deze verscheidene erven.

De gemene gedeelten zijn verdeeld in tienduizendsten.

Zij zijn in staat van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen en privaat lokalen zijn beschreven en figureren op de plannen en andere documenten gehecht aan tegenwoordige akte, dewelke onderscheiden, welke lokalen en elementen privaat en gemeenschappelijk zijn, alsmede de verdeling der gemene gedeelten ten opzichte van ieder der privaat elementen makende het geheel van het onroerend goed.

RECHTSKUNDIG PROGRAMMA

De comparant zal aan de liefhebbers die zich aanbieden de appartementen kunnen verkopen in onvoltooide staat en in de mate dat deze voltooiing nog zal dienen uitgevoerd.

Het is de verkrijger verboden zijn verworven goed te vervreemden of in hypotheek te geven, vooraleer de volledige betaling van de prijs, tenzij dat ingeval van hypotheekstelling, de bekomen fondsen bij delegatie dienen tot regeling der koopprijs en zij voldoende zijn tot dekking van deze saldo's.

Bij gebreke aan betaling heeft de comparant het recht om de ontbinding der verkoop te vragen met schadevergoeding of, zo hij er de voorkeur aan geeft, de uitvoering ervan te vervolgen met alle middelen als naar rechte en namelijk bij dadelijke uitwinning, ongeminderd de aanwending, gelijktijdig of niet, van alle andere vervolgens- en uitvoeringsmiddelen op al de goederen, roerende en onroerende, van de verkrijger.

LEVERING EN AANVAARDING:

De comparant zal het recht hebben tot levering der privaat gedeelten over te gaan zodra deze gelijkvormig hun bestemming kunnen gebruikt worden.

Benevens deze uitdrukkelijke levering of aanvaarding is er overeengekomen dat als aanvaarding zal gelden het feit dat de verkrijger bezit neemt van zijn appartement en/of de totale prijs geregeld heeft zonder bepaald voorbehoud.

GEMEENZAAMHEID DER GEVELMUREN

De gemeenzaamheid der over te nemen scheidingsmuren zijn in de koopprijs begrepen.

Integendeel, behoudt de comparant het zakelijke recht op de gemeenmaking van de zijgevelmuren langs de noord en zuidkant van het gebouw.

Met dit voorbehoud wil hij de muren voor publiciteit en de inning, in zijn voordeel van de vergoeding van de waarden van deze zijgevelmuren, ingeval de gebuur moest overnemen bij de optrekking van zijn gebouw, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars zullen desgevallend hun welwillende medewerking verlenen voor de opeising van deze schuldvordering.

Het feit dat de comparant dit zakelijk recht op de gemeenzaamheid van deze muren voorbehoud, zal hem er niet toe verplichten bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling of heropbouw noch oorzaak zijn van welkdanige verantwoordelijkheid.

AANVANG DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN DIENSTEN

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen zodra de gemeenschappelijke gedeelten in bruikbare staat zijn gesteld.

Vanaf dit ogenblik zullen alle appartementen in bewoonbare staat bijdragen voor hun aandeel in de betaling der gemeenschappelijke lasten geboekt door de **syndicus**, en de mede-

eigenaars zullen moeten samenkomen in algemene vergadering voor de benoeming van een voorzitter en twee bijzitters, dewelke de bureau zullen vormen.

De comparant stelt van nu af aan als syndicus

Daarenboven zal deze vergadering op haar dagorde hebben en in behandeling nemen: de afsluiting of de overname van alle verzekeringen, alle contracten van onderhoud van de lift, en alle nuttige maatregelen tot bewaring, onderhoud en goede werking van de gemeenschappelijke gedeelten.

Benevens de gemeenschappelijke uitgaven, zoals voorzien bij dit reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemene uitgaven aanzien zijn waartoe de mede-eigenaars zullen bijdragen in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

1) de eventuele verbranding en verwarming, zelfs vooraleer de aflevering, deze verwarming bijdragende om de bewoonbaarheid te bevorderen en tot bescherming van sommige elementen van het gebouw

2) de kosten van aansluiting, plaatsing en abonnement der algemene tellers voor water, gas en elektriciteit met uitzondering van de particuliere welke kosten gedragen worden door de eigenaar wie het behoort.

KOSTEN

De verkrijgers van ieder appartement of privaat lokaal zullen een bedrag betalen van tweeduizend frank als bijdrage in de kosten van tegenwoordige akte, mits hetwelk zij recht zullen hebben op een vrij afschrift van de basisakte met reglement van mede-eigendom, plannen niet inbegrepen.

BEVESTIGING VAN BURGERSTAND EN WOONSTKEUZE

Ondertekende notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist, bevestigt de echtheid der naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van partijen.

Voor de uitvoering dezer doet de comparant woonstkeuze ter studie van de ondertekende notaris.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Leffinge.

En na gedane voorlezing van tegenwoordige akte met aangehechte stukken hebben de comparant en wij notaris getekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
Résidence CHAMBORD, Commandant Mouchotteplein, Middelkerke.

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. – Draagwijdte

Bij toepassing van artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek (ingevoegd als artikel 577bis bij wet van 8 juli 1924) ingevolge de wet van 30 juni 1994, gewijzigd en aangevuld bij wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012, heeft de comparant het statuut gevestigd van het onroerend goed met als voorwerp de regeling van al wat betreft de verdeling van deze eigendom, de bewaring, het genot, de onderhoud en desgevallend de heropbouw van het onroerend goed zoals volgt :

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er uit voortvloeien zijn van zakelijk recht en binden alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of bewoners. Ze zijn bijgevolg tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van grondpanden onder wiens ambtsgebied het goed gelegen is.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van eigendomsoverdracht, eigendomsaanwijzing of van genot (inbegrepen de huurovereenkomsten), ofwel moeten vermelden dat de belanghebbenden volledige kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom en in de plaats gesteld worden van alle rechten en plichten hoofdens deze, alleen door het feit van eigendomsovergang, of om het even ten welke titel zij een deel van het gebouw betrekken.

Artikel 2. – Wijzigingen en aanvullingen

Dit reglement kan gewijzigd worden, in de daarin gestelde voorwaarden, mits de terzake vereiste meerderheid der stemmen, uitgenomen voor de wijzigingen van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, voor dewelke de eenparigheid vereist wordt.

Dit reglement kan aangevuld worden door nieuwe beschikkingen in dezelfde voorwaarden als voor de wijzigingen.

De wijzigingen en aanvullingen aan dit algemeen reglement zullen, omwille van haar zakelijke karakter moeten overgeschreven worden ten kantore van grondpanden. Met dit doel zal een gelijkvormig afschrift van het proces-verbaal dienaangaande neergelegd worden onder de minuten van een daartoe aanzochte notaris.

Artikel 3. – Reglement van inwendige orde en politie

Daarenboven en zo nodig zal de syndicus, desgevallend met de goedkeuring van de algemene vergadering beslissend bij de terzake vereiste meerderheid, een bijzonder reglement van inwendige orde en politie opstellen, welke de bijzonderheden van het leven in gemeenschap regelt. Dit reglement van inwendige orde en politie is van geen zakelijk recht, maar verplichtend opgelegd aan alle inwoners.

Artikel 4. – Boek van beheer

Dit reglement, alsmede de wijzigingen en aanvullingen beslist bij algemene vergadering samen met het reglement van inwendige orde of politie worden in een bijzonder boek gebundeld genoemd “Boek van Beheer”. Dit boek wordt door de **syndicus** bijgehouden.

Een duplicaat van dit boek zal bij de huisbewaarder neergelegd worden, ter inzage van alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit “Boek van Beheer” en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit eigenaar of rechthebbende te zijn van gelijk welk deel van het onroerend goed, in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen welke dit “Boek van Beheer” inhoudt en hij zal ertoe gehouden zijn deze te aanvaarden, evenals zijn rechthebbenden.

HOOFDSTUK II. ONVERDEELDE EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

Sectie I.

Artikel 5. – Principe

Het onroerend goed bevat gedeelten waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemene gedeelten waarvan de eigendom onverdeeld toebehoren zal aan alle eigenaars ieder voor een aandeel.

De privatieve gedeelten worden appartementen, lokalen, kelders, of onder de meer algemene term “appartementen”.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn verdeeld in tienduizendsten, toegekend aan de appartementen, in evenredigheid met de respectievelijke waarden van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen definitief aanvaard, ongeacht de wijzigingen aan de privatieve gedeelten aangebracht, door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 6.

Gedurende de bouwwerken zal de comparant en nadien de algemene vergadering de samenstelling van de gemeenschappelijke gedeelten en privatieve gedeelten kunnen wijzigen, voor zover zij de verworven rechten der mede-eigenaars, alsmede het uitzicht en de bestemming van de appartementen eerbiedigen.

De plaats en configuratie der verkochte privatieve gedeelten, zullen slechts op definitieve wijze vastgelegd worden in de akte verkoop, waarbij een bijzonder plan zal gehecht zijn, telkens deze verkochte appartementen niet gelijkvormig zijn aan de types welke figureren op de plannen aangehecht aan de basisakte.

Sectie II. Beschrijving – aanduiding – ligging en verdelingstabel.

Artikel 7. – Beschrijving

Hierna volgt de beschrijving en inwendige verdeling van het gebouw, de aanduiding en de ligging der appartementen, alsmede de tabel met de aanduiding van het aandeel van de privatieve gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Onder de benaming “Résidence CHAMBORD” wordt verstaan een complex met hoofdingang aan het Commandant Mouchotteplein te Middelkerke, met een totale oppervlakte voor de grond van tweehonderd drie en zeventig vierkante meter (273m²).

Dit gebouw zal ingedeeld zijn in één kelderverdieping, één gelijkvloers en vier verdiepingen:

I. Kelderingen

a) privatieve gedeelten

- 1) dertien kelders voor de appartementen genummerd van één tot dertien
- 2) vier boxen genummerd van één tot vier, dienende tot autobergplaatsen.

b) gemeenschappelijke gedeelten

- 1) de trapzaal met twee inkomsten bezijden en doorgangen, liftkoker, een kelder voor gas- water- en elektriciteitstellers, ruimte voor de huishoudelijke afval.
- 2) in verticale doorsnede: verluchting, vuilnisschachten, schouwpijpen en verscheidene buizen en leidingen.

II. Gelijkvloers

a) privatieve gedeelten: twee appartementen genummerd 1 en 2 ieder omvattende: 1) hall, 2) living, 3) keuken, 4) W.C., 5) Badkamer, 6) twee slaapkamers met terras

b) gemeenschappelijke gedeelten: 1) inkom met trapzaal en liftkoker, 2) in verticale doorsnede: aéra, vuilnisschachten, schouwpijpen en verscheidene buizen en leidingen.

III. Verdiepingen

1. drie verdiepingen, bevattende elk twee appartementen en één studio, genummerd als volgt:
 - de appartementen nummers 3, 6, 9, 5, 8 en 11
 - de studio's nummers 4, 7 en 10.

a) privatieve gedeelten:

- ieder appartement omvat: 1) hall, 2) living, 3) keuken, 4) W.C., 5) badkamer, 6) twee slaapkamers met terras
- ieder studio omvat: 1) living met inkom, 2) keuken, 3) badkamer

b) gemeenschappelijke gedeelten:

1. trapzaal met toegang tot de bordessen der verdiepingen
2. liftkoker
3. in verticale doorsnede: aéra, schouwpijpen, vuilnisschachten, verscheidene buizen en leidingen

Vierde verdieping: bevattende twee appartementen, genummerd 12 en 13

a) privatieve gedeelten:

- het appartement 12 omvat: 1) hall, 2) living met terras, 3) keuken, 4) badkamer met W.C., 5) twee slaapkamers met terras
- het appartement 13 omvat: 1) hall, 2) living met terras, 3) keuken, 4) badkamer, 5) W.C., 6) drie slaapkamers met terras

b) gemeenschappelijke gedeelten:

1. trapzaal met toegang tot het bordes der verdieping,
2. liftkoker
3. in verticale doorsnede: aéra, schouwpijpen, vuilnisschachten verscheidene buizen en leidingen
4. platdak, alleen toegankelijk voor herstel, onderhoudswerken en verhuizingen met valdeur.

Artikel 8. Aanduiding

Kelderverdieping

De kelders dienstig als bijhorigheid van een appartement dragen hetzelfde nummer als het appartement waarbij zij behoren. De kelders genummerd van 1 tot en met 5 zijn gelegen aan de noordkant in volgorde nummers 1 ter hoogte van de inkom, nummer 3 in de hoek langs de voorkant van het gebouw.

De kelders genummerd 6 tot en met 8 en de kelder voor tellers zijn gelegen in het midden van de kelderverdieping in volgorde nummer 6 ter hoogte van de inkom, de kelder voor tellers langs de voorkant van het gebouw.

De kelders genummerd 9 tot en met 13 zijn gelegen aan de zuidkant, in volgorde nummer 9 ter hoogte van de inkom en nummer 13 ter hoogte van de kelder der tellers.

De boxen palende aan de oostkant van het gebouw, genummerd en gelegen in volgorde van 1 tot en met 4 te beginnen aan de noordkant van het gebouw.

Gelijkvloers

Twee appartementen zijnde appartement nummer 1 langs de noordkant van het gebouw gelegen en appartement 2 langs de zuidkant

Verdiepingen

a) van 1° tot en met 3° verdiep:

De appartementen 3, 6 en 9 bevinden zich de een boven de ander en zijn gelegen aan de noordkant van het gebouw, appartement 3 op eerste verdiep.

De studio's 4, 7 en 10 bevinden zich de een boven de andere en zijn gelegen in het midden van het gebouw, studio 4 op het eerste verdiep.

De appartementen 5, 8 en 11 bevinden zich de een oven de ander en zijn gelegen aan de zuidkant van het gebouw. Appartement 4 en het eerste verdiep.

b) van het 4° verdiep:

appartement 12 gelegen noordkant van het gebouw

appartement 13 gelegen zuidkant van het gebouw

Artikel 9. - Verdelingstabel der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten

De verdeling is gedaan in tienduizendsten.

De kelders.

Deze hebben geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten; ze zijn bestemd als bijhorigheid van het appartement waartoe zij behoren behalve de kelder voor de tellers.

Ingeval van afzonderlijke vervreemding der kelders door een eigenaar van een appartement zullen 50/10.000 afgenomen worden van het appartement wiens kelder aldus vervreemd wordt en bijgevoegd aan het appartement dat deze kelder verkrijgt.

Gelijkvloers en verdiepingen.

- de appartementen een, twee, drie, vijf, zes, acht, negen, elf, twaalf en dertien, krijgen ieder zevenhonderd/tienduizendsten, of samen $10 \times 700 =$	7.000/10.000
- de studio's vier, zeven en tien krijgen ieder zeshonderd/tienduizendsten of samen : $3 \times 600 =$	1.800/10.000
- de autoboxen een, twee, drie en vier krijgen ieder driehonderd/tienduizendsten of samen : $4 \times 300 =$	1.200/10.000
TOTAAL : tienduizend/tienduizendsten.	<u>10.000/10.000</u>

Sectie III.

Artikel 10. – De gemeenschappelijke gedeelten

Onder de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed zijn begrepen, alhoewel tegenwoordige opsomming niet mag aanzien worden als beperkend, doch slechts als aanduiding : benevens het terrein : de muren, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen der gevels, der balkons en vensters en al wat bijdraagt tot het esthetisch uitzicht van het gebouw van buiten uit gezien, de schoorsteenpijpen en verluchtingspijpen, alle welkdanige kanalisaties of leidingen voor water, gas en elektriciteit, verders het alles tot aan de riool, behoudens de gedeelten van deze kanalisaties of leidingen binnen de appartementen op voorwaarde dat zij dienen tot het uitsluitelijk en particulier gebruik van deze appartementen en kelders.

De inkom met zijn deuren, portalen en voorhallen, tot gemeenschappelijk gebruik. De trappen, trapzalen, keldertrappen, de bordessen, doorgangen en keldergangen, de volledige lift met machines, bijhorigheden en buizen. Het platdak boven het gebouw, de tellers.

In het algemeen alle gedeelten van het onroerend goed die niet bestemd zijn tot het uitsluitelijk gebruik van één der mede-eigenaars of die volgens de wet ~~van 8 juli 1924~~, of de gebruiken, als gemeenschappelijk aanzien worden.

De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet vervreemd of bezwaard worden met zakelijke rechten of in beslag genomen tenzij zij samen met de appartementen, waarbij ze behoren en voor de aandelen betrekkelijk deze bestanddelen.

De hypotheek of welkdanig zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaart van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat ervan afhangt.

Sectie IV – De privatieve gedeelten

Artikel 11. – Samenstelling

Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement bij uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten en namelijk: de plankenvloer, parketvloer of welkdanige vloerbekleding met hun steun, de binnenscheidingswanden met hun deuren, de gemeenzaamheid der scheidingswanden tussen de appartementen onderling, de vensters uitgevende op straat of koer met hun luiken of rolluiken, de leuning, de deuren van de bordessen, alle canalisaties van de appartementen; de particuliere sanitaire installaties, het glas in deuren of vensters, het plakwerk van het plafond en zijn versiering, de balustrering en binnenversiering, samengevat als wat zich bevindt binnen de appartementen en hetgeen zich buiten deze lokalen bevindt, maar dienstig is voor het exclusief gebruik van gezegde lokalen, bijvoorbeeld de particuliere tellers en canalisaties voor water, gas, elektriciteit en telefoon.

Artikel 12. – Rechten op de private gedeelten

Ieder eigenaar heeft het recht van genot en beschikking over zijn appartement binnen de grenzen gesteld bij tegenwoordig reglement en op voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schenden en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou brengen.

Artikel 13. – Op de eigenlijke privatieve gedeelten

Iedereen kan naar zijn eigen goeddunken, de inwendige verdeling wijzigen van zijn lokalen (inbegrepen de kelder), maar op eigen verantwoordelijkheid voor de zakkingen, beschadigingen, andere ongelukken en ongemakken welke zulks teweegbrengt voor de gemeenschappelijke gedeelten en lokalen van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen de appartementen enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgende regels.

Het is ten allen tijde toegelaten :

- 1) meerdere appartementen op eenzelfde verdieping te verenigen in één appartement;
- 2) twee appartementen op verschillende verdiepingen te verenigen in één duplex-appartement, indien deze appartementen elkaar raken door vloer en zoldering;
- 3) één of meer plaatsen of delen van plaatsen af te nemen van het ene, en in te lijven bij het andere appartement op hetzelfde verdiep.

Dit alles onder voorwaarde dat er niets veranderd wordt aan de som van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten betrekkelijk de verscheidene aldus gewijzigde appartementen.

- 4) na realisatie van voorzegde wijzigingen terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting zoals deze figureert op de aangehechte plannen aan de basisakte, of welkdanige opvatting, die strookt met de techniek van deze bouw en geen hinder oplevert voor het rustig genot waarop de mede-eigenaars recht hebben.
- 5) er mogen niet meer appartementen gemaakt worden per verdieping dan voorzien op de plannen, aangehecht aan de basisakte.

Artikel 14. – Op de gemeenschappelijke gedeelten binnen de appartementen

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten binnen de appartementen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend bij **de terzake vereiste** meerderheid der stemmen en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

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

Artikel 15. – Stijl en harmonie van het gebouw

Er zal in geen geval aan de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs betrekkelijk de privatieve gedeelten mogen gewijzigd worden, tenzij met de goedkeuring van de algemene vergadering beslissend bij **de terzake vereiste** meerderheid der stemmen en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

Dit zal het geval zijn voor het schilderwerk aan de ingangsdeur der appartementen en andere particuliere lokalen, aan de vensters, de leuninggen der balkons, eventuele rolluiken, luiken en andere privatieve delen, zichtbaar van op straat.

Artikel 16. – Radio – Televisie – Telefoon

Het is de eigenaar toegelaten radio of televisietoestellen te gebruiken, gelijkvormig het politiereglement en op deze wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

Te dien einde zullen zij verplichtend gebruik maken van de gemeenschappelijke antenne voor radio- en televisie, en de voorziene buisleidingen.

De telefoon mag aangebracht worden in de appartementen op kost, risico en gevaar van de respectievelijke eigenaars; voor de draden en toegangen zal er eveneens verplichtend gebruik gemaakt moeten worden van de voorziene leidingen.

Artikel 17. – Verbinding met de aangrenzende gebouwen

Het zal mits toelating van de algemene vergadering, toegelaten zijn aan de eigenaars, openingen te maken in de scheidingsmuren van de appartementen waarvan zij eigenaars zijn om deze te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de schachten in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen onderwerpen aan bijzondere voorwaarden. Dezelfde toelating zal verleend worden aan de huurders, met de instemming van hun respectievelijke eigenaars.

Artikel 18. – Bijhorigheden.

De kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen. Zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan de bewoners van het gebouw hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen onderling hun kelders ruilen en vervreemden.

Artikel 19. – Inkomsten – Doorgangen – Sanitaire installaties

De inkom en doorgangen dienstig voor meerdere appartementen zijn in principe gemeenschappelijk.

Zij zullen echter dit karakter verliezen en vatbaar zijn voor privaat genot vanaf het ogenblik dat de appartementen voor dewelke zij dienen, toebehoren aan eenzelfde eigenaar.

Hetzelfde **geldt** voor de sanitaire installaties op een verdiep mits de veronderstelling, dat gans het verdiep eigendom wordt van eenzelfde eigenaar.

HOOFDSTUK IIBIS. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS-RECHTSVORDERINGEN – TEGENSTELBAARHEID – ONTBINDING (nieuw).

Artikel 19bis (nieuw).

Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Chambord**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

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

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

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

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

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

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

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

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

HOOFDSTUK III. BEHEER VAN HET GEBOUW

Sectie I. De Algemene Vergadering

Artikel 20. – Principe

Voor het beheer der gemeenschappelijke belangen is de algemene vergadering de soevereine meester.

Artikel 21. – Bindende kracht

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars, al dan niet vertegenwoordigd wat aangaat de punten welke op de dagorde staan.

Artikel 22. – Verplichte en facultatieve vergadering (oud)

De algemene vergadering voorzien bij tegenwoordige standregelen zal jaarlijks en ambtshalve plaatsgrijpen in de loop der week volgende op het Paasfeest op dag en plaats aangeduid door de beheerder of hij die hem vervangt.

Behoudens andersluidend bericht van de beheerder dat moet medegedeeld worden aan alle mede-eigenaars in de voorziene vorm en termijn voor de uitnodigingen, zal het dezelfde dag, uur en plaats zijn van jaar tot jaar.

Deze verplichte vergadering heeft tot voorwerp de goedkeuring van de rekeningen van de beheerder.

Buiten deze verplichte samenkomst zal de algemene vergadering bijeengeroepen worden door toedoen van haar voorzitter of beheerder zo dikwijls als nodig.

Zij moet bijeengeroepen worden wanneer dit gevorderd wordt door de mede-eigenaars vertegenwoordigend samen ten minste tweeduizend vijfhonderd/tienduizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij nalatigheid van de beheerder gedurende meer dan acht dagen zal zij geldig bijeengeroepen worden door om het even welke mede-eigenaar.

Artikel 22. – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt – Bevoegdheid (nieuw)

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

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeen-

schappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

Onverminderd voormelde 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.

Artikel 23. – Uitnodiging (oud)

De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen en ten hoogste veertien vrije dagen voordien bij aangetekende brief. De uitnodiging zal geldig zijn indien zij overhandigd is aan de eigenaar tegen ontlasting, behoorlijk getekend.

Behoudens de voorziene gevallen zal de algemene vergadering kunnen beslissen de uitnodiging te zenden bij eenvoudig oproepingsbrief.

Artikel 23. – Bijeenroeping algemene vergadering (nieuw)

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 22 eerste lid 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.

Artikel 24. – De voorzitter (oud)

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn die zij bepaalt en bij eenvoudig meerderheid de voorzitter en twee bijzitters. Zij zijn herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering komt toe aan de eigenaar van het grootst aantal duizendsten en ingeval van gelijkheid aan de oudste onder hen.

Artikel 25. – Het bureel of de beheerraad (oud)

Het bureel is samengesteld door de Voorzitter bijgestaan door twee bijzitters, zoniet door de Voorzitter en de twee eigenaars met het grootst aantal duizendsten.

Het bureel, aldus samengesteld, duidt een secretaris aan die buiten de vergadering kan genomen worden. De secretaris zal gewoonlijk de beheerder zijn.

Het bureel, zetelend buiten de algemene vergadering vormt de beheerraad.

De beheerraad is dus samengesteld uit de Voorzitter en twee bijzitters.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem.

De beheerraad oefent toezicht uit over zijn beheer; hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de noodzakelijke doch niet dringende werken.

De beheerraad zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke beperkt worden.

De beheerraad zal op geldige wijze beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn. De beslissingen worden bij meerderheid genomen. De Voorzitter heeft desgevallend een doorslaggevende stem.

Artikel 24-25. – Bureau van de vergadering (nieuw)

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

De algemene vergadering wordt bijgevolg door een mede-eigenaar voorgezeten. 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 grootst 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 26. – Aanwezigheidslijst van de algemene vergadering

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, die voor echt verklaard wordt door de Voorzitter van de vergadering, de bijzitters en de secretaris, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet

aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 27. – Aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 28. – Dagorde

De dagorde wordt opgemaakt door degene die de algemene vergadering bijeenroept.

Alle punten van de dagorde moeten op duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten die vermeld zijn op de dagorde. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen omtrent gelijk welke andere aangelegenheden, maar zonder dat desbetreffende gedachtenwisselingen kunnen omgezet worden in beraadslagingen met bindende kracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen 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 29. – Samenstelling van de algemene vergadering (oud)

De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, ongeacht de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten welke ieder van hen bezit.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij desalniettemin opgeroepen worden voor de algemene vergadering, en er aan deelnemen zonder beslissende maar wel raadgevende stem.

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

Behoudens de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen mede-eigenaar is of betreffende het gebouw een zakelijk recht of genotsrecht bezit (medebegrepen de huurders) en volmacht heeft vanwege mede-eigenaar om deel te nemen aan de algemene vergadering er te stemmen in zijn plaats.

Niemand anders wordt toegelaten op de vergadering, eveneens mag de gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigt worden.

Deze volmacht zal schriftelijk moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of hij algemeen is of enkel de beraadslagingen betreft nopens bepaalde punten welke hij zal vermelden.

Bij gebreke aan dit beding, wordt de volmacht als niet bestaande aanzien ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

Ingeval een privaat gedeelte van de eigendom zich in onverdeeldheid bevindt, tengevolge van het openvallen van erfenis of om een andere wettelijke reden, onder meerderjarigen of onder vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden tot de algemene vergadering. Ze zullen een

raadgevende stem hebben en onder hen iemand kiezen als hun vertegenwoordiger met beslissende stem en die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De volmacht of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering aangehecht worden.

Artikel 29. - Samenstelling van de vergadering – Vertegenwoordiging (nieuw)

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

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

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.

Artikel 30. – Geldigheid der beslissingen (oud)

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

Voor de geldigheid van de beslissingen moet de vergadering tegenwoordig zijn of vertegenwoordigd zijn, meer dan de helft der mede-eigenaars en hebbende in totaal minstens vijfduizend/tienduizenden in de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo vroeg mogelijk en in elk geval binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen om het even het aantal leden en het aantal duizendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd, behoudens voor de beslissingen waarin de eenparigheid vereist is.

Artikel 30. – Quorum (nieuw)

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 31. – Quorum der beslissingen (oud)

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behalve wanneer grotere meerderheid of zelfs eenparigheid vereist wordt door de tegenwoordige standregelen of reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet worden verstaan als de eenparigheid van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering maar wel als de eenparigheid van alle mede-eigenaars, de verstekmakenden worden aanzien als zijnde tegen het voorstel, behalve in geval van een tweede vergadering volgend op een gebrek aan bekomen eenparigheid op de eerste vergadering.

Bij deze tweede vergadering zullen de verstekmakenden aanzien worden als stemmende voor, mits er op de tweede uitnodiging wel en duidelijk voorzien wordt dat de verstekmakenden aanzien worden als instemmende met de voorstellen.

In het algemeen en behoudens andersluidende bepalingen worden alle beslissingen genomen bij eenvoudige meerderheid, deze betrekkelijk de ruwbouw, de stijl en harmonie van het gebouw, alsmede deze betrekkelijk de wijziging van dit reglement bij de meerderheid van de drie/vierden stemmen en deze betrekkelijk de wijziging der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bij eenparigheid.

Artikel 31. – Meerderheidsvereisten (nieuw)

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte 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 32. – Register der beslissingen (oud)

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars die zulks vragen.

Ieder mede-eigenaar mag het register raadplegen en er afschrift van nemen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder-bewaarder, evenals van de andere archieven van beheer van het onroerend goed.

De uittreksels of gelijkvormige afschriften van deze processen-verbaal worden afgeleverd door de Voorzitter of door de beheerder.

Artikel 32. - Notulen van de vergaderingen – Mededeling – 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 privaat 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.

Sectie II. – De syndicus.

Artikel 33. – Principe (oud)

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen onder de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij afwezigheid of ingebreke zijn van de beheerder wordt deze functie overgenomen door de mede-eigenaar bezittende het grootste aantal tienduizendsten; Ingeval van gelijke rechten komt deze functie toe aan de oudste.

Artikel 34. – Aanduiding (oud)

De beheerder wordt verkozen door de algemene vergadering verkiesbaar hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen. Indien de beheerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd, zal hij zich een secretaris mogen laten toevoegen om de geschriften bij te houden. De vergoedingen van deze secretaris worden door de vergadering vastgelegd. Voor de eerste maal wordt hij vastgesteld door de comparant.

Deze vergoedingen en bezoldigingen worden door de mede-eigenaars gedragen, in evenredigheid met de aandelen, ieder appartement voor een gelijk deel.

Artikel 35. – Zending (oud)

De beheerder heeft een dubbele zending:

a) Politiemacht: de beheerder moet de goede orde en rust handhaven en daartoe alle nodige maatregelen nemen, desgevallend een reglement opstellen dat bindend is voor alle inwoners.

Desnoods zal hij beroep doen op de openbare politie.

b) het beheer en onderhoud: betrekkelijk de gemeenschappelijke gedeelten, waardoor onder meer wordt verstaan :

- 1. zorgen voor de goede onderhoud van het gebouw. Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken der dringende herstellingen doen uitvoeren, evenals degene die bevolen zijn door de beheerraad of de algemene vergadering.*
 - 2. de algemene diensten verzekeren als van water, gas, elektriciteit, opruimen van de huishoudelijke afval, de lift, reiniging van de vensters.*
 - 3. het dienstpersoneel in dienst nemen of afdanken.*
 - 4. de nodige maatregelen treffen en noodzakelijke toestellen aanschaffen welke het comfort of de veiligheid der inwoners bevorderen.*
 - 5. de bouwmeester aanduiden van het gebouw, mits desgevallend de goedkeuring van de algemene vergadering.*
 - 6. de betwistingen onderzoeken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten tegenover derden en de openbare besturen. Verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering die beslist over de nodig maatregelen voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid treft hij zelf alle bewaarmaatregelen.*
 - 7. alle verzekeringen afsluiten*
 - 8. zich met de boekhouding en betaling bezighouden der gemeenschappelijke uitgaven en ontvangsten*
 - 9. de gemeenschappelijke uitgaven verdelen onder de mede-eigenaars, ieder voor zijn deel, zoals bij tegenwoordig reglement voorzien.*
 - 10. om de drie maand aan ieder mede-eigenaar en jaarlijks aan de algemene vergadering, de rekeningen voorleggen.*
- Dit alles onder de controle en het toezicht van de beheerraad.*

Artikel 33. – Principe (nieuw)

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 34. – Benoeming – Beëindiging – Bekendmaking (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 35. – 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°, 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 toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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 rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel 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.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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 bepaalde doeleinden.

Sectie III. – De raad van mede-eigendom (nieuw).

Artikel 35bis. - 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 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.

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

HOOFDSTUK IV. - VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN

Sectie I. – Samenstelling en bijdrage

Artikel 36. – Samenstelling

De gemeenschappelijke lasten omvatten onder andere, zonder dat deze opsomming als beperkend mag aanzien **worden**:

1. eventuele verwarming, het gas, de elektriciteit en het stadswater voor de gemeenschappelijke gedeelten.
2. het loon van de huisbewaarder, alsmede eventueel de forfaitaire vergoeding voor zijn persoonlijk gebruik van water, gas, elektriciteit en verwarming.
3. de vergoeding van de **syndicus** en de honoraria van de bouwmeester van het gebouw wanneer op hem beroep gedaan wordt.
4. de terugbetaling der verzekeringspremies door de **syndicus** aangegaan voor de gemeenschap.
5. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van het gemeenschappelijk mobiel.
6. de aankoopkosten voor vuilnisbakken, en andere benodigdheden welke de huisbewaarder nodig heeft voor het reinigen en onderhouden van het huis, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 37. – Bijdrage

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke gedeelten worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, bepaald is in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regiem heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, zonder uitzondering, behalve deze hierna voorzien.

De algemene vergadering kan op elk ogenblik bij **de terzake vereiste** meerderheid der stemmen, beslissen tot het plaatsen of wegnemen van de speciale tellers voor alle algemene diensten (water, gas, elektriciteit) en eveneens tot elke andere wijze van verdeling van de uitgaven die deze diensten betreffen.

Artikel 38. – Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen onder de mede-eigendom verdeeld worden naar evenredigheid van hun duizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed.

Artikel 39. – Burgerlijke verantwoordelijkheid

De verantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebouw (artikel 1386 van het B.W.) en over het algemeen alle lasten betreffende het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en ongeminderd desgevallend het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid vast staat, hetzij derde persoon hetzij mede-eigenaar.

Artikel 40. – Verhoging der gemeenschappelijke lasten voor eigen rekening

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten verhoogt, voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen voor deze verhoging moeten bijdragen.

Sectie II. – De Algemene Diensten.

Artikel 41. – De huisbewaarder.

Er zal een huisbewaarder aangesteld worden door de **syndicus**, eventueel met de goedkeuring van de algemene vergadering. De eerste huisbewaarder wordt aangesteld door de comparanten. De diensten van de huisbewaarder omvatten alles wat gebruikelijk is voor het goede onderhoud van een huis.

Namelijk:

- 1) de gemeenschappelijke gedeelten, de binnenplaatsen en de voetpaden in bestendige staat van netheid behouden
- 2) de huishoudelijke afval opruimen
- 3) de kleine herstellingen doen en in het onderhoud voorzien van de lift, volgens de gegeven instructies
- 4) in 't algemeen alles doen wat de **syndicus** zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 42.

De **syndicus** zal de huisbewaarder moeten afdanken ingevolge beslissing van de algemene vergadering ~~zoniet zal deze geschieden door een afgevaardigde van de algemene vergadering zelf.~~

Artikel 43.

De huisbewaarder krijgt geen huisvesting in het gebouw.

Zijn loon is vastgesteld door de algemene vergadering en aanzien als gemeenschappelijke uitgave.

Al de uitgaven betreffende de huisbewaarder zullen gedragen en verdeeld worden door het aantal appartementen ieder voor een gelijk deel.

Artikel 44.

De huisbewaarder heeft geen bevelen te ontvangen, tenzij van de **syndicus**.

Artikel 45.

Het is de huisbewaarder verboden zich te bemoeien of ten dienste te stellen van het huishouden van de inwoners, of hun privatieve gedeelten.

De echtgenote van de huisbewaarder mag geen enkel beroep uitoefenen in het gebouw.

Artikel 46. – Water, gas, elektriciteit, lift

Er bestaan particuliere tellers voor gas, water en elektriciteit voor elk appartement en voor de gemeenschappelijke gedeelten.

Het individueel gebruik volgens deze tellers valt ten laste van elke gebruiker en het verbruik voor de gemeenschap der mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

De lift is, wat de elektriciteit betreft, aan een afzonderlijke teller verbonden. Het verbruik volgens deze teller valt ten laste van de mede-eigenaars in de verhouding zoals hierna.

De kelders zijn verbonden met de particuliere tellers van het appartement waartoe zij behoren.

Alle onderhoudskosten, vervanging van wisselstukken en in het algemeen alle uitgaven, betreffende het gebruik van de lift zijn ten laste van de eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Sectie III. – Betaling der gemeenschappelijke uitgaven

Artikel 47. – Provisie

Aan de **syndicus** wordt een voorschot gestort door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

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

Artikel 48. – Reservefonds

De algemene vergadering stelt eveneens het bedrag vast door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de noodzakelijke herstellingen, en de vergadering zal het gebruik en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

Artikel 49. – Dwangmiddelen

Ieder mede-eigenaar zal, op verzoek van de **syndicus**, de voorschotten betalen welke beslist zijn bij algemene vergadering. De eigenaar die in gebreke is zal gedagvaard worden, op vervolging en benaarstiging van de **syndicus**, in naam van alle mede-eigenaars. De **syndicus** heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.

~~Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder het akkoord inwinnen van de beheerraad zonder gehouden te zijn tegenover derden of de rechtbanken dit akkoord te bewijzen.~~

De sommen aldus verschuldigd zullen intresten opbrengen, ten bate van de gemeenschap tegen zeven procent, vrij van enige afhouding of belasting vanaf de ingebrekestelling tot aan de betalingsdag.

In afwachting zullen de andere eigenaars ertoe gehouden zijn, ieder naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de nodige sommen te betalen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor het goed beheer,

alsook tot dekking van de noodzakelijke uitgaven voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, heeft de **syndicus** het recht eigenmachtig de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

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

Artikel 50. – Afrekeningen

De rekeningen van de **syndicus** worden jaarlijks aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De **syndicus** zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars mededelen. ~~De Voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de stavingspunten na te zien. Zij zullen daarover verslag uitbrengen aan de vergadering en hun voorstellen doen.~~

Om de drie maand zal de **syndicus** aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

~~De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureel en aan de beheerder de misslagen bekendmaken welke zij in de rekeningen vastgesteld hebben.~~

Artikel 50bis. – 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 volstreekte 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.

Artikel 51. – Verkoop van een appartement (oud)

Ingeval van verkoop of vervreemding van een privaat gedeelte, onder gelijk welke vorm, blijft de vorige eigenaar gehouden tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven tot aan de kennisgeving van deze overgang.

Deze kennisgeving zal bij aangetekend schrijven gedaan worden aan de beheerder en volgende vermeldingen bevatten:

- 1.- datum en naam van de notaris die de akte van overdracht verleden heeft.*
- 2.- de volledige burgerstand en adres van de nieuwe eigenaar(s)*
- 3.- vanaf welke datum de gemeenschappelijke lasten en belastingen gedragen worden door de nieuwe eigenaar(s).*

De beheerder zal slechts afrekening moeten geven van de provisie gestort door de vorige eigenaar, na aanzuivering van diens schulden betreffende deze uitgaven en nadat de nieuw eigenaar(s) een nieuwe provisie gestort heeft (hebben).

Artikel 51. - 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;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 kapitaalinbreng 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 kapitaalinbreng 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 rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Sectie IV.

Artikel 52. – Ontvangsten

De **syndicus** is gelast met de ontvangsten betreffende de gemeenschappelijke zaken.

De gemeenschappelijke ontvangsten betreffende gemeenschappelijke gedeelten zullen deze door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK V. HERSTELLINGEN

Artikel 53. – Principe

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen; noodzakelijke maar niet dringende herstellingen; niet noodzakelijke herstellingen en werken. De eigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten dragen waartoe beslist werd zoals hierna.

Artikel 54. – Dringende herstellingen

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de **syndicus** volmacht om deze te laten herstellen, zonder hiervoor de toelating te vragen.

Artikel 55. – Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de ~~leden van het bureau, de Voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.~~

~~De beheerraad zal eigenmachtig oordelen indien een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.~~ **algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.**

Artikel 56. – Niet noodzakelijke herstellingen en werken, doch die een verbetering meebrengen

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden ~~door de eigenaars bezittende minstens 2.500/10.000 in de gemeenschappelijke gedeelten~~ en zullen onderworpen worden aan een ~~buitengewone~~ algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars mits drie/vierden gunstige stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

De mede-eigenaars zijn gehouden tot hun appartementen en kelders toegang te verlenen, voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze doorgang zal niet mogen geëist worden vanaf vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

HOOFDSTUK VI. - ALGEMENE REGELS VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 57. – Bestemming der lokalen

Het is verboden enige handel te drijven, uitgezonderd op het gelijkvloers.

Het uitoefenen van gelijk welk beroep is toegelaten ten titel van gedoogzaamheid. Indien deze nochtans aanleiding geeft tot een abnormaal gebruik der gemeenschappelijke gedeelten zal de eigenaar een bijkomende vergoeding betalen vastgesteld ~~door de beheerraad en ingeval van niet akkoord, bepaald~~ door de **algemene vergadering**.

Ook het uitoefenen van de geneeskunde is toegelaten bij gedoogzaamheid, behalve deze betrekkelijk besmettelijke en venerische ziekten, en mits in het algemeen de rust en hygiëne in het gebouw niet gestoord wordt. Slechts ingeval van storing waarover de algemene vergadering souverain oordeelt, kan voormelde gedoogzaamheid ingetrokken worden tegenover de storende inwoner, mits beslissing van de algemene vergadering, met drie/vierden van stemmen.

De lokalen waar een beroep uitgeoefend wordt blijven wel te verstaan, volledig onderworpen aan alle beschikkingen van dit reglement, opgelegd voor de eigenaars van de appartementen en hun bijhorigheden. Ingeval van twijfel nopens de toepassing van deze algemene regels van inwendige orde, moeten deze worden toegepast in het voordeel van de inwoners die geen enkele activiteit uitoefenen in het gebouw.

Artikel 58.

Het is verboden behalve **mits** toelating van de **algemene vergadering**, publiciteit aan te brengen in het gebouw.

Het is toegelaten aan de voorgevel en op de plaats hiervoor aangeduid door de **syndicus** en bouwmeester een plaat aan te brengen volgens een model door de algemene vergadering aanvaard; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken en het nummer van het appartement mogen vermelden.

Artikel 59.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken aan de ingangshall, waarop de naam en het beroep van de titularis en het kenteken van het appartement dat hij bewoont, voorkomt.

Deze bussen en opschriften zullen van eenzelfde model zijn door de vergadering aanvaard.

Artikel 60. – Onderhoud

De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, moeten gedaan worden in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de **syndicus**.

Wat de werken betrekkelijk de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden

door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen gehouden zijn de schoorstenen, kachels en ovens der woonplaatsen, als er zijn, te laten vegen, zo dikwijls als nodig, en ten minste een maal per jaar voor degene welke in gebruik zijn en hiervan rekenschap geven aan de **syndicus**.

Artikel 61. – Verhuizingen en werken

Het zal enkel toegelaten zijn meubels te verhuizen op dag en uur vastgesteld door de **syndicus**.

In dit opzicht zal de **syndicus** minstens 14 dagen voordien verwittigd worden per aangetekend schrijven.

De **syndicus** zal zich kunnen verzetten tegen de verhuizen van de inwoner die voorafgaandelijk zijn rekening niet voldaan heeft.

Alle verhuizingen worden gedaan op risico en gevaar van de belanghebbende zelf die desgevallend vergoeding zal betalen voor de schade aangericht aan de mede-eigendom of privatieve eigendom van de mede-eigenaars, door hemzelf of zijn aangestelden.

Te dien einde en op verzoek van de **syndicus**, zullen de eigenaars of bewoners van de hoger gelegen appartementen welwillend dulden dat steunpunten gebruikt worden voor de ophaaltoestellen.

De werken aan de privatieve gedeelten, alsmede de in en uitvoer van materialen dienaangaande, zullen slechts kunnen geschieden in de voorwaarden gesteld door de **syndicus**.

Artikel 62. – Uitzicht.

Het is de mede-eigenaars en hun bewoners verboden kentekens, reclameborden, eetkasten, linnen en andere voorwerpen te plaatsen aan de vensters en op de balkons zichtbaar van op straat, uitgenomen borden voor de verkoop of de verhuring van hun appartement.

Artikel 63. – Verbodsbepalingen

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

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

Artikel 64.

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de ingangshall, de trappen en de gangen zullen altijd moeten vrij gehouden worden; dientengevolge zal er daar nooit iets mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderwagens.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel 65.

Op de bordessen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

Artikel 66.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden; de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

Artikel 67.

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van gedoogzaamheid. Indien evenwel één of ander dezer dieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen kunnen bevelen deze gedoogzaamheid af te schaffen, voor het dier in kwestie.

Indien de eigenaar van het dier zich niet onderwerpt aan de beslissing van de vergadering, zal deze de betaling van een som kunnen eisen, welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen vanaf de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles ongeminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve wegname van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

Artikel 68.

Het is verboden in het gebouw een opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren in te richten.

De bewoners zullen zorg dragen dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding verblijven.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren is toegelaten. De eigenaar die een mazoutkachel wenst te gebruiken zal evenwel honderd liter mazout mogen in reserve hebben. Hij zal al de nodige maatregelen nemen om te vermijden dat deze brandstoffen of de werking van de brander onaangename geuren verspreidt.

Artikel 69. – Rust en zedelijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze, en als een goed huisvader.

Zij zullen zorg dragen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen of deze van hun familieleden, van de leden van hun dienstpersoneel of van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch andere abnormale geruchten laten uibrenge. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten is toegelaten, doch de gebruikers ervan zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort, en dit zowel bij dag als bij nachte.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze storingen verminderen, zodat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, behalve deze dienstig voor het reinigen en het boenen, de lift, de koelinstallatie, de verwarmingstoestellen en de huishoudelijke toestellen.

Artikel 70.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders, op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen en als “een goede huisvader”, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen; op straffe van verbreking in rechte dezer huurovereenkomsten na regelmatige vaststelling der feiten die hen ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in het bezit genomen worden door de personen van eenzelfde familie, hun gasten en hun dienstpersoneel.

Artikel 71. – Bij afwezigheid

Ingeval van afwezigheid en om alle onheil te voorkomen zijn de eigenaars of bewoners gehouden een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de lasthebber, van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de **syndicus**, derwijze dat men steeds toegang kan hebben in geval van nood.

Artikel 72. – Zending van de bouwmeester

Teneinde het artistiek geheel van het gebouw te handhaven, alsmede haar stevigheid, en bijgevolg de veiligheid van haar bewoners, wordt een bouwmeester aangesteld door de **syndicus**, met goedkeuring van de algemene vergadering.

Ingeval de bouwmeester in de onmogelijkheid is om zijn zending te vervullen wordt hij vervangen op aanduiding van de **syndicus**, desgevallend met de goedkeuring van de algemene vergadering.

Er zal geen wijziging mogen geschieden aan de privatieve gedeelten of aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder zijn voorafgaandelijke en schriftelijke toelating.

Ingeval van overtreding zal hij de onmiddellijk stopzetting en zelfs de afbraak bevelen van de werken op kosten van de overtreder.

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

Zijn mandaat is steeds herroepelijk.

Bij uitzondering is de eerste bouwmeester aangeduid door de comparant in de persoon van de Heer Marcel Lecomte, architect te Middelkerke; zijn mandaat zal eindigen door ontslag of herroeping door de algemene vergadering, beslissend voor deze maal met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

HOOFDSTUK VII. – VERZEKERING EN HEROPBOUW

Sectie I.

Artikel 73. – Het onroerend goed

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij eenzelfde maatschappij geschieden door de zorgen van de **syndicus** tegen brand, waterschade, glasbraak, bliksem, ontploffingen door gas en ongevallen veroorzaakt door de elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de comparant, en de mede-eigenaars zullen hem de betaalde premies terugbetalen, in evenredigheid van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieromtrent zal de **syndicus** hieraan alle zorg besteden. Hij zal de premies vereffen en als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen wanneer deze gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen, en voor het ondertekenen van de nodige akten; zoniet zal de **syndicus** deze van rechtswege en zonder aanmaning, op geldige wijze in hun plaats kunnen ondertekenen.

Ieder eigenaar heeft recht op een exemplaar der polissen.

Artikel 74.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen in hoofde van een mede-eigenaar, zal deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste vallen.

Artikel 75.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de **syndicus** geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering, met als opdracht deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, welke zij putten uit de wet en tegenwoordig beding, zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 76.

De aanwending van deze vergoedingen wordt als volgt geregeld:

a) indien het een gedeeltelijke ramp betreft, zal de **syndicus** de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen, **zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.**

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal de **syndicus** het tekort innen ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die uit hoofde van de heropbouw een waardevermeerdering van zijn goed zou krijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding aangewend worden voor de heropbouw, ~~tenzij de algemene vergadering van mede-eigenaars er anders over beslist, met meerderheid van drie/vierden der tienduizendsten,~~ **zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.**

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het heropbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering welke dit tekort zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder aanmaning zullen lopen bij gebreke te betalen binnen gezegde termijn.

Evenwel ingeval de algemene vergadering tot de wederopbouw van het onroerend goed beslist heeft, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag indienen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten al hun rechten in het onroerend goed af te staan of indien niet allen wenssen deel te nemen, aan deze mede-eigenaars die zulks vragen onder aftrek van het aandeel dat hen toekomt in de vergoeding.

De prijs dezer afstand zal bij gebreke van akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar het onroerend goed zich bevindt op verzoek van de meest gereede partij, en met recht voor de deskundigen bij zich een derde deskundige te voegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord

tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

De prijs zal voor een derde contant betaald worden en het overschot bij derden, van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de afkortingen op het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld worden of openbaar verkocht. De vergoeding van de verzekering evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen dan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 77.

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen worden uitgevoerd zullen zij deze op eigen kosten verzekeren. Zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen moeten tussenkomen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) de eigenaars die in tegenstrijd met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en er alleen vrij over kunnen beschikken.

Sectie II.

Artikel 78. – Ongevallen

Door de zorgen van de **syndicus** zal een verzekering afgesloten worden tegen arbeidsongevallen voor het dienstpersoneel en tegen ongevallen die zouden voorkomen door het gebruiken der lift, trappen en doorgangen, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen betaald worden door de **syndicus**, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaar ieder in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke gedeelten.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de comparant.

HOOFDSTUK VIII. ALGEMENE BESCHIKKINGEN

Artikel 79.

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars en de **syndicus**, of tussen één of meerdere eigenaars onderling zullen de moeilijkheden betreffende de toepassing van dit reglement onderworpen worden aan de heer Vrederechter van het Kanton NIEUWPOORT, zetelende in verzoening en desgevallend ingeval geen akkoord bereikt, verzonden naar de bevoegde rechtbank op verzoek van de meest gerede partij.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden onderworpen aan de heer Vrederechter van het Kanton NIEUWPOORT.

Artikel 80.

Het algemeen reglement alhier vastgesteld is neergelegd onder de minuten van Meester Paul VAN DER HEYDE, notaris te Leffinge, bij Oostende.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen partijen woonstkeuze doen binnen het ambtsgebied van de Rechtbank van Eerste Aanleg te VEURNE, zoniet zullen zij aanzien worden woonstkeuze gedaan te hebben in het gebouw zelf.

Tegenwoordig reglement werd gehecht aan de basisakte op heden verleden door ons Notaris, na getekend te zijn geweest door de comparant en wij notaris.