

Gecoördineerde Statuten der Vereniging van
Mede-Eigenaars residentie

Luxor

te Middelkerke (Westende), Noordzeelaan 6

[Goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 27 oktober 2012]

Aanpassing van de statuten conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (B.S., 28 juni 2010, p. 39717).

De coördinatie gebeurt conform art. 19 §2 via onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

Vereniging van mede-eigenaars residentie Luxor

Noordzeelaan 6 – Middelkerke (Westende)

Ondernemingsnummer: 0843.658.092

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LUXOR
TE MIDDELKERKE (WESTENDE), NOORDZEELAAN 6

ondernemingsnummer: 0843.658.092

BASISAKTE

[Onofficiële doch ongewijzigde overname van de originele basisakte. Eventuele bepalingen in strijd met de vigerende wetgeving dienen gelezen, geïnterpreteerd en zo nodig aangevuld te worden conform de toepasselijke wet.]

TEN JARE NEGENTIEN HONDERD ZES EN ZEVENTIG,
De achtste oktober.

Voor ons, Ignace CROQUISON, notaris, verblijvende te Zwevegem.
Is verschenen:

De personenvennootschap met "beperkte aansprakelijkheid
"IMBOST" met maatschappelijke zetel te Bellegem, Doorniksestraat,
112, gesticht bij akte verleden voor notaris Croquison
ondergetekend, dedato acht december negentien honderd vijf en
zeventig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad
van vijf en twintig december volgende onder nummer 4277-6, hier
vertegenwoordigd door:

1/ De heer Leopold Vital Prosper Valeer Bossuyt, handelaar,
wonende te Bellegem, Doornikstraat, 112;

2/ De heer Hervé Roger Jacques Stichelbout, beheerder, wonende
te Kortrijk, 't Hooghe, 23,
handelende in hun hoedanigheid van zaakvoerders van voornoemde
vennootschap.

Welke verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend goed:
STAD WESTENDE.

Een perceel bouwgrond, gelegen Kapellelaan, gekadaastreerd vol-
gens titel sectie A nummers 1/R/20 en 1/T/20 groot driehonderd
zeven en tachtig vierkante meter vijf en twintig vierkante
decimeter, thans gekadaastreerd nummer 1/S/53 voor een oppervlakte
van driehonderd zeven en tachtig vierkante meter.

Oorsprong van eigendom. - Voorschreven goed is eigendom van de
voornoemde verschijnster om hetzelfde aangekocht te hebben jegens
mevrouw Nelly Fievez, zonder beroep, echtgenote Henri Deprez,
nijveraar te Buvrinnes, blijkens akte verleden voor ondergetekende
notaris dedato negen en twintig januari negentien honderd zes en
zeventig, overgeschreven ten Kantore van Grondpanden te Veurne,
op achttien maart volgende boek 5855 nummer 18.

De verschijnster verklaart het inzicht te hebben op voorschreven
grond een appartementsgebouw op te richten en dat de naam zal dragen
van "RESIDENTIE LUXOR" en dat dit appartementsgebouw zal bestaan
uit:

A. Op het gelijkvloers:- een appartement, twee gesloten garages
en vijf parkings, de koer en drive-way, de overdekte inkom, de
algemene inkom, een berging, de ruimte ingenomen voor de tellers
van electriciteit, gas en water en de twee traphall's met trappen,
liftkokers met liften, schouwen enzomeer, en alle andere plaatsen

ingenomen voor luchtkokers of alle andere gemeenschappelijke en/of privé leidingen.

B. Op de vier verdiepingen en het technisch verdiep.- vier appartementen per verdiep en op het technisch verdiep: een appartement en drie studio's, benevens eveneens de traphall's met trappen, liftkokers met liften en alle andere plaatsen ingenomen voor luchtkokers, schouwen, enzomeer of alle andere gemeenschappelijke en/of privéleidingen.

De verschijnster is voornemens de privatieven te verkopen hetzij in de loop der afwerking van de bouwwerken, hetzij na het beëindigen en afwerken ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

De bouwwerken en de voltooiingswerken of afwerkingswerken zo van de gemene delen als van de privaatieve delen, zullen uitgevoerd worden door de verschijnster of door personen door haar aangewezen, zo natuurlijke als juridische.

Na deze uiteenzetting vraagt de verschijnster ons akte te willen opmaken:

1/ Van haar wil van nu reeds het appartementsgebouw te stellen onder het bijzonder regiem der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig).

Daaruit volgt dat, vanaf de eerste verkoop of overdracht van een appartement, garage, of ander gedeelte, het appartementsgebouw zal gesplitst worden in enerzijds privaatieven, waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds in gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid aan de eigenaars van verschillende privaatieven gezamenlijk, elk voor de fractie zoals hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van deze privaatieve delen.

2/ van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privaatieven bepaalt; dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars, zo tegenwoordige als deze welke het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtsgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift, zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of loutere betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

Na deze uiteenzetting heeft de verschijnster ons akte gevraagd van het reglement van medeëigendom en onroerend statuut van het op te richten appartementsgebouw, gelegen als voorzeggd te Westende en genaamd "Residentie LUXOR".

Algemene bemerkingen.

Artikel 1. - Het gebouw wordt geplaatst onder het regime van medeëigendom, zoals bepaald in de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement van medeëigendom bepaalt samen met de betrokken basisakte het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zij zijn diensvolgens onveranderlijk behoudens akkoord van alle medeëigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden, na overschrijving.

De verschijnende eigenares zal aan de delen die haar toebehoren en vooraleer zij ze verkoopt en zonder toestemming van de medeëigenaars dergelijke veranderingen mogen aanbrengen als zij nodig oordeelt, zonder nochtans de rechten te schaden van diegenen die ondertussen eigenaar zouden geworden zijn.

De basisakte kan - mits naleving van de daartoe nader omschreven wijzigingsvoorwaarden - ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

Artikel 2. - Indien beslist wordt om een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Gezegd reglement wordt, na ondertekening "ne varietur" door de verschijnster aan deze akte gehecht om er integrerend deel van uit te maken en er samen mede geregistreerd te worden.

Artikel 3. - De basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde vormen samen de statuten van het gebouw.

Artikel 3 bis : de vereniging van mede-eigenaars

- a) De vereniging van medeëigenaars bezit rechtspersoonlijkheid.
- b) Zij draagt de benaming : " vereniging van medeëigenaars ", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen. Zij heeft haar zetel in het gebouw.
- c) Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar.

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

Voorafgaande uiteenzetting

Artikel 4. - Oppervlakte, begrenzing van de grond en samenstelling van het gebouw.

De grond in onverdeeldheid gesteld heeft een oppervlakte volgens kadaster van driehonderd zeven en tachtig vierkante meter. De oppervlakte van de aldus in onverdeeldheid gestelde grond is niet gewaarborgd, het verschil in meer of min, tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven, maakt het voor- of het nadeel uit van de medeëigenaar, al overtrof het verschil een/twintigste, dit alles zonder tussenkomst van de verschijnster, noch verhaal tegen haar.

Volgens de plannen zal het appartementsgebouw bevatten;

A. Op het gelijkvloers:

- één appartement, twee gesloten garages en vijf parkings, de koer en drive way, de overdekte inkom, de algemene inkom, een berging, de ruimte ingenomen voor de tellers van electriciteit, gas en water en de twee traphall's met trappen, de liftkokers met liften, de schouwen enzomeer en alle andere plaatsen ingenomen voor luchtkokers of alle andere gemeenschappelijke en/of privé leidingen.

B. Op de vier verdiepingen en het technisch verdiep:

- vier appartementen per verdiep en op het technisch verdiep: een appartement en drie studio's, benevens eveneens de traphall's met trappen, liftkokers met liften en alle andere plaatsen ingenomen voor luchtkokers, schouwen, enzomeer of alle andere gemeenschappelijke en of privé leidingen.

Ontleding der plannen.

Tot staving Van hetgeen hierboven werd gezegd, heeft de verschijnster ons overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven:

1. Een stel plannen bestaande uit drie bladen, opgemaakt door architect Max Kerkhof te Roeselare op een en twintig november negentien honderd vijf en zeventig en drie december negentien honderd vijf en zeventig en definitief gewijzigd geworden op drie en twintig maart laatstleden, dewelke de definitieve toestand van het gebouw weergeven, zoals het zal gebouwd worden.

Al deze plannen zullen aan deze akte gehecht blijven om er samen integrerend deel van uit te maken en samen met deze geregistreerd te worden, na ondertekening "ne varietur" door de verschijnster en ons, notaris.

Deze plannen geven het volgende weer:

1. Het eerste plan "bevat: een liggings- en inplantingsplan, het plan van het technisch verdiep, het plan van het gelijkvloers en de vier verdiepingen evenals het funderings- en rioleringsplan.

2. Het tweede plan bevat: enkele detailtekeningen, de doorsnede B-B en het dakplan.

3. Het derde plan bevat: de weergave van voor- en achtergevel.

2. Bouwtoelating. - Voor de oprichting van dit gebouw werd bouwtoelating verleend door het college van burgemeester en schepenen der gemeente Westende op zeventien laatstleden onder referentienummer Stedebouw 224.514/76.

Deze bouwtoelating zal alhier aangehecht blijven, om, na ondertekening "ne varietur" samen met deze geregistreerd te worden.

Beschrijving van het gebouw, nummering van de privatieven en toebedeling der duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

I. Het gelijkvloers bevat:

a. gemene delen: alle plaatsen ingenomen door de kanalen voor water, gas, electriciteit, verluchttingsbuizen, schouwen, sanitaire leidingen, parlophone, inkomen, de hall's met telkenmale traphall met trap, liftkokers met liften, inkomdeur, brievenbussen, de drive-way.

b. in privatieve en uitsluitende eigendom:

- een appartement, twee garages en vijf autostandplaatsen.

Dit afzonderlijk appartement wordt niet genummerd en zal aangeduid worden als het enige appartement van het gelijkvloers.

- de vijf parkeerplaatsen op de koer worden genummerd zoals op het plan aangeduid van nummer 1 tot en met 5;

- de twee garages aangeduid op het plan respectievelijk onder parking 6 en 7 worden genummerd als garage nummer 1 voor parking 7 garage nummer 2 voor parking 6.

c. in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de volgende duizendste delen:

1. het appartement: vijf en vijftig: 55/1.000

2. de parkings hebben geen duizendsten;

3. de garage 1 (parking 7) zes: 6/1.000

4. De garage 2 (parking 6) vier: 4/1.000

II. De vier verdiepingen zijn alle identiek en bevatten elk de gemene delen en vier appartementen genummerd een, twee, drie en vier, naargelang zij zich bevinden op de eerste, de tweede, de derde en de vierde verdieping en verder aangeduid als A, B, C en D met het gezicht naar het gebouw toe bekeken van op de straat en van links naar rechts, zodat het appartement gelegen links, met het gezicht naar het gebouw toe, op de eerste verdieping het nummer A1 zal dragen en zo verder.

a. gemene delen: alle plaatsen ingenomen voor de kanalisaties van water, gas en electriciteit, verluchttingsbuizen, schouwen, sanitaire leidingen, parlophone, de overlopen, hall's met telkenmale traphall met trap, liftkokers met liften en andere.

b. in privatieve en uitsluitende eigendom: vier appartementen per verdiep.

c. in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1. vier appartementen van het type A zijnde A1, A2, A3, A4 elk vijfenvijftig of samen tweehonderd twintig: 220/1000

2. vier appartementen van het type B zijnde B1, B2, B3, B4 elk vijf en vijftig of samen tweehonderd twintig: 220/1000

3. vier appartementen van het type C zijnde C1, C2, C3, C4 elk zeven en dertig of samen honderd acht en veertig: 148/1000

4. vier appartementen van het type D zijnde D1, D2, D3, D4 elk drie en veertig of samen honderd twee en zeventig: 172/1000

III. Het technisch verdiep bevat, naast de gemene delen:

1. een appartement met terras vooraan en achteraan, gedeeltelijk op de zijkant, zoals aangeduid op het plan;

2. drie studio's met terras vooraan en achteraan, evenals zoals aangeduid op het plan.

a. gemene delen: alle plaatsen ingenomen voor de kanalisaties van water, gas en electriciteit, verluchttingsbuizen, schouwen, sanitaire leidingen, parlophone, de overlopen, hall's met telkenmale traphall met trap, liftkokers met liften en andere.

b. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

1/ het enig appartement genummerd A5, met terrassen;

2/ de drie studio's genummerd B5, C5 en D5 gezien van op de straat met het gezicht naar het gebouw toe en van links naar rechts.

c. in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1. het appartement A5: vier en zestig: 64/1000

2. de studio's B5, C5 en D5 elk zeven en dertig of samen honderd en elf; 111/1000

Beschrijving der privaatieven:

A. Op het gelijkvloers:

1. Het appartement bestaat uit: inkomdeur, hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C. en twee slaapkamers;

2. De gesloten garages bestaan uit de ruimte zelf ervan en de poorten of luiken die er zullen aangebracht worden, die eveneens privaatieve eigendom zijn als behorend bij de garage die ze afsluiten;

3. De parkings op de koer begrijpen de plaatsen afgebakend door nagels of andere bakens of op de grond aangebrachte strepen.

B. Op de vier verdiepingen:

Al de appartementen, telkens vier boven elkaar, zijn identiek volgens hetzelfde type en bevatten elk:

1. de appartementen type A:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., een berging en een slaapkamer en een balkon vóór de living;

2. de appartementen type B:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., twee slaapkamers en een balkon vóór de living;

3. de appartementen type C:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., een slaapkamer en een balkon vóór de living;

4. de appartementen type D:

- inkomdeur met hall, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C., twee slaapkamers en een balkon vóór de living;

C. op het technisch verdiep:

- het appartement A5 bestaat uit: inkomdeur, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C. berging, nachthall en een slaapkamer; de terrassen voor en achter zoals aangeduid op het plan;

- de studio's bevatten elk: inkomdeur, living, kookhoek, geïnstalleerde badkamer met W.C. en terrassen voor en achter, zoals aangeduid op het plan.

Artikel 5. - De verdeling hierboven uitgevoerd vormt juridisch het bestaan van de appartementen, garages en van de studio's, zodat ieder van deze privatieven een afgescheiden goed vormt, hebbende elk als onafscheidbare bijkomstigheid, in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: het hiervoor aangeduid aantal duizendsten in de gemene delen waaronder de grond, ter uitzondering van de parkings waaraan geen duizendsten worden toegekend.

Artikel 6. - Gemene muren. - De eventuele overname van de scheidingsmuren of afsluitingen noodzakelijk verbonden aan het onderhavig gebouw worden gedaan op kosten van de verschijnster, maar deze laatste behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, in haar uitsluitend voordeel te innen, de eventuele aankoopprijs nu of later, door de geburen te betalen betreffende de gevelmuren of afsluitingsmuren, die zij op haar kosten heeft opgericht.

Deze prijs zal rechtstreeks door de verschijnster worden geïnd op haar eenvoudig kwijtschrift en zonder tussenkomst van de medeëigenaars. Indien nochtans de medeëigenaars hun goede diensten zouden moeten verlenen voor de uitvoering van deze verrichting of voor het ondertekenen van alle desbetreffende stukken of om de verschijnster toe te laten de desbetreffende prijs te innen, zullen zij gehouden zijn, zulks onvergeld en op eerste verzoek van de verschijnster te doen, op straf van vergoeding te moeten betalen.

De hiervoor aan deze akte gehechte plannen vormen met de huidige akte een geheel en alles dient uitgelegd en gehesen te worden, het ene in functie van het andere. Een verschil van vijf honderd tussen de maten voorkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal door partijen moeten gedoogd worden.

Zo de indeling iets gewijzigd werd ten opzichte van de plannen, dan zullen deze toestanden en afwerkingen tellen die zouden bestaan op datum van verkoop, zonder dat de kopers recht zouden hebben de terugkeer naar de plannen te vragen, indien op dat ogenblik het gebouw reeds werd opgericht en de eigenaar alle macht had om dit zo te doen, indien de verkoop niet geschiedde op plan vóór de oprichting.

Artikel 7. - Voorbehoud van rechten.

Bij afwijking van hetgeen hiervoor is gezegd en in het reglement van medeëigendom is bepaald, behoudt de verschijnster zich uitdrukkelijk het recht voor, om, zonder tussenkomst vanwege de medeëigenaars, noch de mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien van de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, alsook om het gebruik van de privatieven en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren.

Het is steeds toegelaten:

- a/ binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen;
- b/ twee of meerdere plaatsen van een privaat in een plaats te maken zonder dat in deze beide, gevallen het totaal van de aandelen in de gemene delen kan gewijzigd worden.

c/ na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvattingen, namelijk deze van de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der bouwkunst en met de zorg om zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

Ingeval deze laatste veranderingswerken, uitgevoerd door de eigenaars van privatieven, buiten de toleranties hiervoor toegestaan door de verschijnster, enige wijzigingen medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans daarvan voorafgaandelijk moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming kan weigeren of afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. In elk geval mag noch de stevigheid noch de esthetiek van het gebouw door die werken aangetast worden. De eigenaar, die veranderingen doet, is verantwoordelijk voor alle schade die hij zou kunnen teweeg brengen, zo aan de gemene delen als aan de privatieven van andere eigenaars. In geval van schade moet de herstelling en de vergoeding gebeuren terzelve tijd als de veranderingswerken zelf. Het is de eigenaars van privatieven verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen hun privatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructies, buizenleidingen, verlichtings-schouwen, kolonnen, enzomeer. Als de koper iets verandert aan de bouw van zijn privaat in opbouw, dient hij vooraf daarvan schriftelijk gunstig advies te bekomen van de promotor en alle kosten van architect en andere zijn ten zijne laste.

Alleen de verschijnster heeft het recht de privatieven te splitsen in verscheidene privatieven.

De verwarming geschiedt door aparte stelsels op gas voor ieder privaat afzonderlijk.

De verschijnster heeft het recht voor de bouw van het kompleks met de leidingen, buizen, aflopen, enzomeer, door de privatieven te komen.

De verschijnster heeft het uitsluitend recht, ingeval van veranderingen of van bijbouwen, te beslissen of de veranderingen of bijgebouwde lokalen gemeenschappelijk of privaat zullen zijn en eventueel het genot van de privaatve lokalen toe te kennen aan de privatieven van het flatgebouw ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht en als afhankelijk van gezegde privatieven, zonder de toestemming van de medeëigenaars, welke evenmin recht hebben op enige vergoeding of prijs om welke reden ook.

Alle toegangen tot de garages, de autostandplaatsen en de appartementen en de gemene delen moeten vrijgehouden worden en het is dan ook uitdrukkelijk verboden er wat ook te plaatsen dat de toegang zou hinderen of bemoeilijken.

Ieder privaat zal verkocht worden met alle voordelige, nadelige, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen

te verzetten en de batige erfdienstbaarheden te zijne behoefte te doen gelden, doch dit alles op zijn kosten en gevaar, zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

Artikel 8. - Verzaking aan natrekking.

Om een onbetwistbare wettelijke basis te verlenen aan deze verdeling tussen privé en gemene delen, zullen al de verkrijgers van onverdeelde delen in het terrein waarop de gebouwen worden opgericht, de ene in voordeel van de andere, door het enkel feit van de verwerving, verzaken aan het recht van natrekking in zake onroerende goederen voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft:

- op de privé goederen waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- de aandelen in de gemene delen die op voornoemde privé goederen betrekking hebben.

Artikel 9. - Erfdienstbaarheden.

Door het enkel feit van de verkrijging, bezwaren de verkrijgers hun privé eigendom in voordeel van al de andere privé eigendommen met al de erfdienstbaarheden nuttig of noodzakelijk voor de uitvoering van deze basisakte.

Deze erfdienstbaarheden vinden hun ontstaan in de overeenkomst tussen partijen en in de bestemming door de huisvader. Hetgeen voorafgaat geldt namelijk voor de uitzichten, voor de doorgang vanaf de straat naar de parkeerplaatsen; voor de gemeenschappelijke afloop en afvoerbuizen, leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon enzomeer, en in het algemeen voor alles wat gemeen is en voor al de erfdienstbaarheden bestaande tussen diverse privé eigendommen en tussen deze privé eigendommen en de gemene delen, hun uitvoering of het gebruik van de lokalen.

Artikel 10. - Wijzigingen, beperkingen.

Met het oog de algemene of bijzondere schikking van de gebouwen te verbeteren, behoudt de promotor het recht, op ieder ogenblik, op de hieraan gehechte plannen alle wijzigingen aan te brengen die hij nuttig zal achten en dit tot het gebouw definitief zal opgeleverd zijn.

Zo zal hij ondermeer elk privaat lokaal mogen vergroten of verkleinen, ten voordele of ten koste van een ander aanpalend privaat. Hij zal bijgevolg en integenstelling met hetgeen hiervoor kan gezegd geweest zijn, de aandelen in de gemene delen, die betrekking hebben op die privatieven, mogen wijzigen, de gemene delen in de privatieve delen mogen verwerken, of omgekeerd een schot mogen plaatsen of verplaatsen om de inwendige schikkingen van een privaat, of de respectievelijke afmetingen van twee of meer aan elkaar palende privatieven te wijzigen. Hij zal eveneens privatieven, die zich op verschillende verdiepingen bevinden, maar aan elkaar grenzen met de vloer of de zoldering mogen samenvoegen om er duplexentiteiten van te maken, die door een of meerdere binnentrappen met elkaar verbonden worden.

Deze wijzigingen zullen echter het totaal aantal der eenheden van de gemene delen, bestemd voor het geheel der privatieven welke deze wijzigingen zullen ondergaan, niet mogen wijzigen.

De nieuwe verdeling der gemene delen tussen de gewijzigde gedeelten zal eigenmachtig gebeuren door de promotor, die rekening zal houden met de respectieve oppervlakten, en eventueel met de respectieve waarden, om deze verdeling door te voeren.

Door het enkel feit van hun verkrijging, geven de verkrijgers van privégedeelten onherroepelijk volmacht aan de personen-vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Imbost", om voor hen en in hun naam te verschijnen bij alle onderhandse of authentieke akten, en die betrekking zouden hebben onder meer met wijziging van basisakte, met als voorwerp de vaststelling van inlijving, van privégedeelten in gemene delen, of omgekeerd, met uitzondering natuurlijk van de privé gedeelten die reeds vervreemd zijn, ofwel op grondafstand aan de Gemeente of andere Openbare Besturen, kosteloos of tegen vergoeding, met machtiging alle vergoedingen rechtstreeks te innen en er kwijting van te geven en deze vergoedingen definitief voor rekening van de vennootschap te houden, zonder uitkering van een kwotiteit daarin aan de eigenaars van privatieven, gezien de vennootschap ook nog kosten ten hare laste kan nemen voor openbare werken of andere, die aan de gemeenschap uiteindelijk zullen tegoede komen. Zij geven eveneens volmacht aan de bouwpromotor Imbost voornoemd, om voor hen en in hun naam iedere erfpacht te sluiten met verdelers van electriciteit of gas, met gemeenten en alle andere regie's, alle aanvragen tot wijziging van het gebouw of de indeling ervan in te dienen en te laten goedkeuren en in de uitvoering ervan te voorzien, om privatieven bij te scheppen of af te schaffen, parkeerruimten aan te leggen of af te schaffen, kortom om alles te doen of te tekenen wat voor de goede gang van zaken zich zou voordoen of opdringen tijdens de werken of na de voltooiing van het gebouw en tot aan de definitieve aflevering van alle gemene delen.

De hiervoor voorziene wijzigingen mogen in niets aan de structuur noch aan de stevigheid van het gebouw schaden.

De bouwpromotor Imbost voornoemd, kan eveneens, om grondige redenen, andere materialen gebruiken dan deze voorzien in het lastenboek. In geval van tegenstrijdigheid tussen het lastenboek en de plannen is het lastenboek doorslaggevend.

Volmacht aan de syndicus.

Iedere verkrijger geeft tevens volmacht aan de syndicus van het gebouw om in zijn naam alle eventuele klachten uit te brengen omtrent herstellingen of onderhoud van gevels, daken en alle andere gemene delen in het algemeen; alle eisen of voorstellen dienen dus noodzakelijk langs de syndicus geformuleerd te worden om voorgelegd, aanvaard of uitgevoerd te kunnen worden.

Kosten van aansluitingen en onderhoud.

De aansluitingskosten van een appartement op water, gas en electriciteit, telefoon, teledistributie en andere, inbegrepen de kosten van individuele tellers, vallen ten laste van iedere afzonderlijke eigenaar van een privaatief.

Volmacht voor overname.

Iedere verkrijger van een privaatief geeft volmacht aan de architect van het gebouw, om hem te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw.

Algemene kosten.

Daar het de bedoeling is bijdragen in de algemene onkosten te vragen van die privatieven die er gebruik van maken of nut door hebben, worden volgende schikkingen getroffen:

De garages 1 en 2 en de vijf parkings zullen niet bij te dragen hebben in de algemene onkosten van de lift, verlichting der gemene delen, onderhoud der gemene delen aangezien zij door de ligging hunner ingang daar niets mee te maken hebben.

De garage nummer twee en de vijf parkings zullen elk voor een/zesde bijdragen in de kosten van onderhoud en/of herstelling van de koer en de drive-way.

Het appartement op het gelijkvloers zal geen bijdrage leveren in de algemene kosten van onderhoud en/of herstelling en verzekering van de liften en kuisen en algemeen onderhoud van de trappen en traphall's en zo er daarvoor afzonderlijke minuterie bestaat, in de onkosten van verlichting van liften en traphall's.

Op het technisch verdiep komt het onderhoud der terrassen toe aan de studio's of appartement die er gebruik van maken, volgens gezegde afbakening.

De kosten van onderhoud en herstelling van de chauffage-installaties, de minuteries, parlophone en andere zullen verdeeld worden onder ieder privaatief volgens zijn aantal duizendsten.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen verhaald worden op iedere koper en zulks naarmate het verlijden van iedere verkoopakte, naar rato van drie duizend vijfhonderd frank per appartement, van drie duizend frank per studio's, van negenhonderd frank per garage en van zevenhonderd frank per parking.

De betaling van deze bijdrage door de koper brengt de aflevering mede van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte en van het reglement van medeëigendom, teruitsluiting van de plannen, maar sluit het recht uit voor de kopers op een expeditie, welke aan de beheerder van het gebouw zal afgeleverd worden.

De verzekering geschiedt in globo en is te verdelen onder ieder privaatief volgens zijn aantal duizendsten.

Er zijn aparte tellers van water en electriciteit voor ieder privaatief en voor de gemene delen en aparte tellers voor gas voor de centrale verwarmingsinstallaties van ieder privaatief.

Tot uitvoering dezer kiest de verschijnster woonst in het kantoor van ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Zwevegem. Na lezing tekent de verschijnster, vertegenwoordigd als voorzeggd, met ons, notaris. Volgen de handtekeningen.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LUXOR
TE MIDDELKERKE (WESTENDE), NOORDZEELAAN 6

ondernemingsnummer: 0843.658.092

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 11. - Gemene delen.

De gemene delen van het gebouw zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toegekend aan het gelijkvloers, de appartementen, de studio's, de garages en de parkings, in verhouding tot de oppervlakte en de respectievelijke waarde van de privatieven;

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 12.

De quotiteiten in de gemene delen werden vermeld in de basisakte.

Ieder privaatief bezit dus, ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie zoals vermeld, in de gemene delen of zaken.

De aanbedeling hiervoor zal nooit kunnen of mogen gewijzigd worden, -ter uitzondering van de wijzigingen eventueel aan te brengen door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Imbost" zoals toegelaten door de basisakte, - welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwingen die, in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 13.

De gemene delen van het gebouw begripen namelijk het terrein waarop het gebouw is opgetrokken en alle delen van het gebouw die niet tot het uitsluitend gebruik van een van de medeëigenaars bestemd zijn of die gemeen zijn volgens de vigerende wetten op de mede-eigendom, en het gebruik of het gewoonterecht in deze zaak, dit alles behoudens tegenstrijdige bepalingen in de basisakte.

De onverdeelde eigendom van de gemene delen spruit voort uit de natuur zelf van deze zaken en de verdeling ervan zal dus nooit kunnen geëist worden.

Artikel 14. - De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch belast met zakelijke rechten of beslagname, tenzij te samen en tegelijkertijd met het privaatief, waarvan zij een aanhorigheid uitmaken en alleenlijk voor de quotiteiten toegekend aan deze elementen. De hypotheek of elk zakelijk recht gevestigd op een privaatief belast tegelijkertijd en van volle recht de quotiteit van de gemene delen die ervan afhangen.

Artikel 15. - Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, zijn studio, zijn garage, zijn parking binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Artikel 16. - De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen en onder toezicht van de bouwkundige van het gebouw. De honoraria aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste vallen van de eigenaar die deze werken doet uitvoeren.

Artikel 17. - Niets van wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen en met akkoord van de bouwkundige van het gebouw.

Oplevering van het gebouw.

Artikel 18. - Voorlopige oplevering der privatieven.

Zodra de werken van een van de voorziene fasen voltooid zijn, zal de promotor de koper in de verkochte lokalen oproepen om de overeenstemming der werken vast te stellen met plannen en beschrijving der materialen, en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De werken die in staat van voorlopige oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing welke de verkoper heeft aangeduid.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen wanneer zij in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, door de koper gevraagd, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaaktheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, dit wil zeggen wanneer het goed zich in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid bevindt die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken, en sluit ieder verhaal van zijnentwege uit voor de zichtbare gebreken, op voorwaarde nochtans dat de staat der werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden op tegenspraak tussen promotor en koper, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is zich hierin te laten bijstaan, op zijn kosten, door om het even welk technicus of deskundige naar zijn keuze.

Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal opgemaakt worden in twee exemplaren, die getekend zullen worden door beide partijen. Dit proces-verbaal zal het bewijs van vernoemde oplevering zijn.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden dient aangetekend te geschieden aan de promotor.

De sleutels zullen aan de koper overhandigd worden bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, voor zover deze de prijs van de verworven goederen volledig betaald heeft. De verkoper zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandigen vooraleer de koper de prijs volledig heeft betaald, met inbegrip de herzieningen en, in voorkomend geval, het bedrag der bijkomende werken. Niet afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, mogen niet als voorwendsel ingeroepen worden voor inhoudingen op de aankoopprijs.

Iedere vertraging in de levering, die het gevolg is van niet betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper.

De overhandiging van de sleutels zal voor de koper het genot door zakelijk bezit met de inning van de burgerlijke vruchten van de verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt vóór de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat, en, indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van dit exploot dragen.

Definitieve oplevering der privatieven.

De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering geschieden en volgens dezelfde procedure, voor zover er reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering der gemene delen zoals hieronder uiteengezet werd, en onder dezelfde uitdrukkelijke voorwaarden als deze laatste.

Voorlopige oplevering der gemene delen.

De algemene vergadering der medeëigenaars zal bij eenvoudige meerderheid van stemmen een afgevaardigde aanstellen die gekozen zal worden uit of buiten de leden van de vergadering, en die belast wordt met de oplevering; hij heeft mandaat alle opmerkingen voor te leggen. Bij gebreke daarvan zal die persoon de architect zijn van het gebouw.

Deze mandataris zal gedurende de vergadering een proces-verbaal van voorlopige oplevering der werken opmaken in akkoord met de promotor.

Het proces verbaal vermeldt ondermeer de beschadigingen eventueel veroorzaakt aan de gemene delen ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners, of de uitvoering van bepaalde privatieve werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de verkoper gelegd worden.

Indien de met reden omklede weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de verkoper betekend werd, kan deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na uitvoering van bevolen herstellingswerken; ofwel in der minne of, bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen. Deze deskundige zal soeverein beslissen. Zijn beslissing zal binnen de twee maanden na zijn aanstelling dienen genomen te worden en zal het deel der arbitragekosten vastleggen welke elke partij zal dienen te betalen.

Indien de geldigheid van de voorlopige oplevering van gemene delen de aanwezigheid van één der medeëigenaars vereist, en deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld zal de rechtbank over de oplevering beslissen inzake de in gebreke blijvende medeëigenaar.

Indien, op het ogenblik van voorlopige oplevering van gemene delen, de promotor nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat hij ter oplevering geeft, zal hij geen enkel recht van medeëigendom kunnen doen gelden bij de oplevering van gemene delen.

Definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen, die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal geschieden tenminste één jaar na hun voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure.

Er wordt echter uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden:

1/ de erkende en aangenomen opmerkingen die in het proces verbaal van voorlopige oplevering zouden zijn hernomen en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken.

2/ de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig geschreven voorbehoud binnen de tijdspanne van één jaar te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering. Deze opmerkingen zullen echter nooit mogen slaan op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die te wijten zijn aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen.

Beheer van het gebouw.

Artikel 19. - De algemene vergadering is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om de gemeenschappelijke belangen der privatieven.

Artikel 20. - De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd zijn.

De algemene vergadering der medeëigenaars bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars omtrent de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de syndicus zo snel mogelijk op de hoogte van zijn adresveranderingen, de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel of de persoonlijke rechten (vb: verhuring) die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan.

Artikel 21.- Door de algemene vergadering der medeëigenaars wordt er beroep gedaan op de diensten van een syndicus ; hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen van de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 22.-

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden binnen de laatste vijftien dagen van oktober of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De syndicus organiseert 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.-

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.

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

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 bijeenroeping vermeldt (1) de plaats waar, alsook (2) de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede (3) de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en (4) volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 24. -

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3. 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 25. -

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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand 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.

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 26.-

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

Artikel 27.- Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering en door de secretaris.

Artikel 28.-

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

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

28.3. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

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

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

c) 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 de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;

d) over het bedrag - zoals bepaald door de algemene vergadering - van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die hij kan stellen;

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

2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen:

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappe-lijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid (oprichting deelverenigingen);

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

3° bij eenparigheid van stemmen:

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed, alsmede over de ontbinding van de vereniging.

28.4. 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.

28.5. 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.

28.6. 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.

Artikel 29. -

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

Artikel 30. -

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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 31. - De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de syndicus zal deze te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen; de commissaris van de rekeningen heeft volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigde stukken na te zien, hij zal aan de vergadering een verslag van zijn opdracht moeten uitbrengen en voorstellen doen.

Artikel 32. -

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 syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere belanghebbende 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 worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 32 bis: Schriftelijke raadpleging

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.

Artikel 32 ter: Vertaling

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Syndicus - Raad van mede-eigendom - Commissaris van de rekeningen

Artikel 32 quater: Syndicus

a) De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

c) 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 aan gaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

d) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt - door toedoen van de syndicus - 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 syndicus dient ingeschreven te worden in de Kruispuntbank van Ondernemingen volgens de procedure die door de Koning is vastgelegd.

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

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

g) Het reglement van mede-eigendom kan de opdracht van de syndicus ruimer omschrijven, doch minstens heeft hij volgende opdracht:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, §3;

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

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

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

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

7. binnen de dertig dagen te rekenen na het verzoek van de notaris hem de hierna volgende gegevens over te maken:

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;

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

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

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

11. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

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

13. op basis van een vooraf opgemaakt bestek meer dan één prijsraming over leggen voor werken waarvan het bedrag gelijk is aan of hoger ligt dan het bedrag zoals vastgelegd door de algemene vergadering;

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

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

16. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het

hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

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

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

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

Artikel 32 quinquies: Raad van mede-eigendom

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom 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.

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

Artikel 32 sexies: Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

Artikel 33. - De gemeenschappelijke lasten en ontvangsten zullen verdeeld worden onder alle eigenaars in verhouding tot de zoveel duizend/duizendste delen die zij bezitten in die gemeenschappelijke delen.

Echter voor wat betreft het onderhoud, de herstelling van de liften, minuterie en andere wordt verwezen naar de voorwaarden daaromtrent vermeld in fine van de basisakte.

Artikel 34. -

De gemeenschappelijke lasten voor de privatieven begripen:

1. de electriciteit en stadswater voor de dienst en onderhoud van de gemeenschappelijke delen;

2. de vergoeding van de syndicus en de honoraria van de architect van het gebouw, wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;

3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;

4. het loon met de eraan verbonden lasten van de huisbewaarder zo er een aangesteld wordt, alsmede de kosten van huur en onderhoud van de lokalen eventueel aan de huisbewaarder toe te wijzen.

4. De terugbetaling der verzekeringspremies die door de syndicus aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

6. In het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35. - De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 36. - Dringende herstellingen.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzomeer, heeft de syndicus volmacht ze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 37. - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de algemene vergadering daartoe bijeengeroepen.

Artikel 38. - Niet onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, maar die een verbetering of verfraaiing medebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moeten voorgelegd worden aan een, al dan niet buitengewone, algemene vergadering. Zij kunnen maar besloten worden door de algemene vergadering der eigenaars die met drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel 39. - De medeëigenaars zullen door hun appartementen, winkels, kelders en privatieven doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en reinigingen van de gemene delen.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze doorgang niet mogen gevraagd worden vanaf de eerste juli tot de eerste oktober. Indien de medeëigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht de sleutel van hun privaatief te overhandigen aan een lasthebber die de agglomeratie bewoont en wiens naam en adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de syndicus, zodanig dat men toegang kan hebben tot hun privaatief indien zulks nodig blijkt. De medeëigenaars zullen alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dulden zonder vergoeding.

Artikel 40. - Belastingen.

Tenzij de belasting betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom wordt gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 41. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld, volgens de formule van de medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 42. - Ingeval een medeëigenaar, bedoeld in artikel 34, de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, dan zal alleen hij die verhoging moeten dragen.

Artikel 42 bis: informatie-verplichting bij overdracht van een kavel

a) 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 artikel 577-11 § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

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

b) 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 kapitaalinzameling 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.

Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegedeeld aan de verkrijger.

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

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar de volgende schulden:

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

3° 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° 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 gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

e) De kosten voor de mededeling van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) 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.

g) 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.

Verzekering en heropbouw.

Artikel 43. - De verzekering der privatieven, zowel van privatieve zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm, het eventueel verhaal van derden en het verlies der huurgelden, alles voor risico's en sommen bepaald door de algemene vergadering. De syndicus zal daartoe alle nodige benaarstigingen moeten doen, hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding van ieders rechten in de medeëigendom. De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekering en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebrek daarvan zal de syndicus rechtens en zonder aanmaning geldig in hun plaats kunnen tekenen. Ieder van de medeëigenaars zal het recht hebben op een exemplaar van de polissen.

Artikel 44. - Bijpremie.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van een of andere persoonlijke reden van een der medeëigenaars bedoeld in artikel 34, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 45. - In geval van ramp zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering, met last deze in een bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering aangeduid.

Benutting van deze vergoeding. - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden :

Artikel 46. - Indien het een gedeeltelijke ramp is :

De syndicus zal de vergoeding door hem geïnd gebruiken om het geteisterde goed terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding onvoldoende is om de herstellingen uit te voeren dan zal de syndicus het supplement innen ten laste van al de medeëigenaars. Indien de vergoeding de uitgaven van het herstellen

overtreft, dan komt het overschot toe aan de medeëigenaars in verhouding met hun delen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 47. - Indien het een volledige ramp is: dan zal deze vergoeding gebruikt worden voor de heropbouw tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars en anders over beslist. Indien de vergoeding onvoldoende is, voor de betaling der werken van heropbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in verhouding van hun rechten in de medeëigendom en dit overschot zal eisbaar zijn binnen de drie maanden vanaf de datum der vergadering die het bedrag van dit supplement zal bepalen. De intresten aan de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken lopen rechtens en zonder aanmaning zo de betaling niet wordt uitgevoerd binnen gezegde termijn. Nochtans voor het geval dat de algemene vergadering de heropbouw van het gebouw beslist, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming en ook diegene die zich zouden verzet hebben tegen de heropbouw, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars het vragen, al hun rechten in het gebouw af te staan onder voorbehoud van het deel hen toekomende in de vergoeding, aan laatstgenoemde medeëigenaars of aan zij, die erom zouden verzoeken, indien niet allen aan de overname wensen deel te nemen. Bij gebrek aan akkoord onder de medeëigenaars zal de prijs van de afstand vastgesteld worden door twee deskundigen aangesteld door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het gebouw, op eenvoudig bevelschrift, op verzoek van de meest naarstige partij, en het vermogen voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen om te beslissen. Ingeval van niet akkoord over de keus van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze tewerk gegaan worden. De prijs zal kontant betaald worden. Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering alsook de opbrengst van de eventuele veiling zullen dan onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respectievelijke rechten in de gemeenschappelijke delen of in de grond volgens het geval.

In geval van totale of gedeeltelijke vernietiging anders veroorzaakt dan bij brand, zullen de regels hiervoor vastgesteld, toegepast worden en zelfs indien geen enkele vergoeding werd ontvangen, zal de algemene vergadering kunnen besluiten tot de heropbouw van het gebouw.

Artikel 48. - Indien verfraaiingen werden uitgevoerd door de medeëigenaars aan hun eigendom, zal het aan hen toekomen ze te verzekeren op hun kosten. De eigenaar die verfraaiingen heeft doen uitvoeren zal gehouden zijn de beheerder daarvan te verwittigen en de verzekerde bedragen in dezelfde mate te laten verhogen, zowel voor zijn appartement als voor het verhaal der geburen.

Artikel 49. - De eigenaars die, in tegenstrijd met het oordeel van de meerderheid, zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag gesloten is, zullen altijd de mogelijkheid hebben, voor hun eigen rekening, een aanvullende verzekering te sluiten op voorwaarde er alle lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot van de vergoeding die zou kunnen toegekend worden tengevolge van deze aanvullende verzekering en zij zullen daarover vrij beschikken.

Artikel 50. - Ongevallen.

Een verzekering zal gesloten worden door de zorgen van de syndicus om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken, iedere maal dat de algemene vergadering het nodig zal achten en namelijk voor alle ongevallen die zouden kunnen voorkomen wegens de staat van het gebouw of het gebruik der liften, het slachtoffer weze een van de bewoners van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw. Het bedrag van deze verzekering zal bepaald worden door de algemene vergadering. Het bedrag van deze verzekering zal betaald worden door de syndicus aan wie zij zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding van hun quotiteiten in de gemene delen, of voor wat de liften betreft, verdeeld zoals in de basisakte voor de verdeling van de kosten ervan.

Rechtsvorderingen - Ontbinding/Vereffening - Tegenstelbaarheid - Tenuitvoerlegging

Artikel 50 bis : Rechtsvorderingen

a) Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

b) De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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

c) Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

d) 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.

e) 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.

f) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

g) Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

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

h) Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

i) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet. Vanaf het instellen van een van deze vorderingen en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

k) Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 50 ter: Ontbinding - Vereffening

A. Ontbinding

a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

d) De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

B. Vereffening

a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

b) Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars 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.

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

De akte bevat :

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

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

d) Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de verenigingen van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving op het hypotheekkantoor van de notariële akte waarin de afsluiting van de vereffening wordt vastgelegd.

Artikel 50 quater : Tegenstelbaarheid

a) De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

b) Indien beslist wordt om een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

c) Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

d) 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 medeëigendom.

e) Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden

tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

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

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Artikel 50 quinqies : Tenuitvoerlegging

a) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) Van iedere aansprakelijkheid bevrijd is de mede-eigenaar die een vordering instelt om hierna volgende redenen en wiens eis niet wordt afgewezen:

1° verzoek tot gelasting van een bijeenroeping van een algemene vergadering ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen ingeval de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen; of

2° verzoek tot het bekomen van toestemming om – bij gebreke aan een voldoende meerderheid in de algemene vergadering – aan de gemeenschappelijke gedeelten zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren; of

3° verzoek tot het bekomen van toestemming 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;

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

d) 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.

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

f) 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.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LUXOR
TE MIDDELKERKE (WESTENDE), NOORDZEELAAN 6

ondernemingsnummer: 0843.658.092

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 51. - Er wordt tussen de medeëigenaars, bedoeld in artikel 34 overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering, bij meerderheid van drie/vierden der stemmen. De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden.

Artikel 52. - Onderhoud.

De schilderwerken aan de gevels, inbegrepen de ramen, enzomeer, zullen moeten uitgevoerd worden om de drie jaar, bepaald door een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus . Wat de werken aangaat betreffende de private delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze door iedere eigenaar moeten uitgevoerd worden ten gepaste tijde, derwijze dat gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. De ramen die in plaats van geschilderd, geolied werden, zullen elk jaar opnieuw moeten geolied worden.

Artikel 53. - Uitzicht.

De medeëigenaars of bewoners zullen aan de vensters, balkons en terrassen, noch uithangborden, noch reclames noch linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen.

Artikel 54. - Inwendige orde.

De gemene delen, namelijk de inkomhall, de trappen, drive-way en doorgangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden en bijgevolg mag er nooit : om het even wat aangehaakt of neergelegd worden. Dit verbod slaat in het bijzonder op fietsen en kinderrijtuigen en alle andere voorwerpen of goederen.

Op de rustingen of andere gemeenschappelijke delen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, het poetsen van schoenen, enzomeer.

Artikel 55. - Huisdieren.

De medeëigenaars, evenals de huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat de oorzaak van deze stoornis is.

Dit dier zal dan ook onmiddellijk na de beslissing van de algemene vergadering definitief moeten verwijderd worden uit het gebouw door zijn eigenaar ingeval van gebrek van onmiddellijke uitvoering zal de ingebreke blijvende eigenaar daartoe gedaagd worden met alle middelen van recht, alles op zijn kosten.

Artikel 56. - De syndicus kan, onder toezicht van de voorzitter, op ieder ogenblik en over het even wat een reglement van inwendige orde opstellen, voor al de bewoners van het gebouw. Het zal zo zijn voor wat betreft het gebruik van de lift en andere gemeenschappelijke zaken. In geen enkel deel van het gebouw zal er tot een openbare verkoop mogen overgegaan worden.

Artikel 57. - De algemene vergadering der mede-eigenaars zal een reglement van inwendige orde opstellen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen, hun onderhoud, het in- en uitgaan van de voertuigen, kortom alles wat nodig is om de goede gang van zaken te bevorderen, alsook de regeling betreffende het gebruik van water en electriciteit en gas.

Artikel 58. - De medeëigenaars, de huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een "goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen, hun familieleden, dienstpersoneel, huurders of bezoekers. Zij zullen moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, politie en van wegen. Het thuiskomen van personen bij nacht zal derwijze moeten geschieden dat de rust van het gebouw en de bewoners er niet wordt door verstoord.

Artikel 59. - Huurovereenkomsten.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenissen van de huurders moeten bevatten, te zullen bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze met de zorgzaamheid van een goed huisvader, alles overeenkomstig de voorschriften van het onderhavig reglement van medeëigendom waarvan zij zullen erkennen kennis genomen te hebben op straf van verbreking van hun huurcontract, mar na regelmatige vaststelling der feiten die hen ten laste zouden gelegd worden.

Artikel 60. - Bestemming der lokalen.

In de appartementen mag er geen handel worden gedreven.

Artikel 61. - Het is verboden publiciteit te voeren op het gebouw, geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters, balkons, buitenmuren en buitendeuren, noch op de trappen, hallen of doorgangen.

Artikel 62. - Beheer.

Vervangen door artikel 32 quinquies reglement van medeëigendom.

Artikel 65. -

Vervangen door artikel 32 quater reglement van medeëigendom.

Artikel 64. -

De syndicus moet toezien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift en de dringende herstellingen vaststellen. Hij heeft eveneens tot opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen hiervoor aangeduid, de gelden te centraliseren en ze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 65. -

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de raad van medeëigendom, zo die daartoe werd gemachtigd, en aan de algemene vergadering, die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 66. - De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. Aan de syndicus zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden. De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de syndicus in naam van alle medeëigenaars. De syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen aan te vangen zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van medeëigendom, zo deze daartoe werd gemachtigd, verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in verhouding van zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en die noodzakelijk zijn voor het behoud van de gemeenschappelijke delen.

Algemene schikkingen. - Scheidsrechterlijke overeenkomst. Opgeheven.

Reglement van medeëigendom. - Tegenstelbaarheid aan derden.

Het reglement van medeëigendom is verplicht voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars alsmede voor al diegene die in de toekomst op het onroerend goed of een deel ervan, enig recht zouden bezitten. Derhalve zal dit reglement volledig worden overgeschreven ten kantore van grondpanden en aldus tegenstelbaar zijn aan derden. Alle akten houdende overdracht of aanwijzingen van eigendom of vruchtgebruik betreffende onderhavig onroerend goed of een deel ervan, zullen moeten vermelden dat de betrokken partijen een volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en van de basisakte en dat zij zich er volledig aan onderwerpen betrekkelijk alle rechten en verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien.

Keuze van woonplaats. - In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel of het geheel van dit gebouw zullen partijen keuze van woonplaats moeten doen ter studie van de notaris Ignace Croquison te Zwevegem.

"Getekend "ne varietur" en gehecht aan de basisakte verleden voor ondergetekende notaris Ignace Croquison te Zwevegem, dedato acht oktober negentien honderd zes en zeventig.