

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN NEGENTIG

De vijf en twintigste juni.

Voor Ons, Meester **Philippe WERBROUCK**, notaris te Kortrijk.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De naamloze vennootschap **SOPRIM**, met zetel te Wevelgem-Gullegem, Koningin Fabiolastraat 56 opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Werbrouck in date zestien januari negentienhonderd negen en tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf februari daarna, onder nummer 890211-145 en laatst gewijzigd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van vier juni negentienhonderd twee en negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig augustus daarna, onder nummer 920820-647. Ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 117.717 en hebbende BTW nummer 436.494.456.

Alhier vertegenwoordigd door :

- De heer André Verhaeghe, bestuurder van vennootschappen, wonende te Roeselare-Oekene, Ieperseweg 145.
- Mevrouw Martine Waeyaert, zonder beroep, wonende te Roeselare-Oekene, Ieperseweg 145.

Beide handelend in hun hoedanigheid van bestuurder, daartoe benoemd ingevolge de buitengewone algemene vergadering van vier juni negentienhonderd twee en negentig.

2. De naamloze vennootschap **RODIMO BOUW**, met zetel te Westende, Distellaan 34 opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op twee en twintig februari negentienhonderd zes en negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf maart daarna, onder nummer 960312-472. Ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 36.159 en hebbende BTW nummer 457.211.082.

Alhier vertegenwoordigd door :

- de heer Luc Rouseré, vastgoedmakelaar, wonende te Middelkerke-Westende, Henri Jasparlaan 38 handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder daartoe benoemd ingevolge besluit van de raad van bestuur bij de oprichting van zelfde vennootschap.

Verschijnsters sub 1. en 2., samenvormend de Tijdelijke Vereniging "Vendôme", hierna ook genoemd "de bouwheer".

Welke verschijnsters voorafgaandelijke aan deze BASISAKTE, ons het volgende hebben uiteengezet :

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING - BASISAKTE

A. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De naamloze vennootschap Soprim, voornoemd sub 1., is eigenares van volgend onroerend goed :

STAD MIDDELKERKE-WESTENDE

Meeuwenlaan 2A, 2B en 2C

Een woon- en handelshuis, op en met grond, kadastraal bekend te Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie A nummer 1/G/54, met een oppervlakte volgens vroegere titel en kadaster van acht en zeventig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Bovenbeschreven goed hoort de naamloze vennootschap Soprim toe, om het toegewezen te zijn geweest blijkens proces-verbaal van definitieve toewijs verleden voor het ambt van notaris Serge Van Damme te De Panne in date twee februari negentienhonderd zes en negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes en twintig februari daarna, boek 9204 nummer 10 ten verzoeken van de naamloze vennootschap Europabank te Gent tegen de heer De Wandele. Edmond Yvan Danielle, handelaar en zijn echtgenote mevrouw Meuleman Lena Odile, handelaarster te Middelkerke-Westende. De echtgenoten Edmond De Wandeler-Meuleman Lena, waren eigenaars van het goed om het aangekocht te hebben jegens de heer Robrecht Albert Desmet, zonder beroep en zijn echtgenote Maria Robertine Vannieuwenhuyse, zonder beroep te Meulebeke, ingevolge akte verleden voor notaris Albert Cloet te Oostrozebeke op dertien oktober negentienhonderd zeven en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie en twintig oktober daarna, boek 5966 nummer 14.

De echtgenoten Robrecht Desmet-Vannieuwenhuyse waren eigenaars om het aangekocht te hebben jegens de heer Raphael Joseph Van Damme, zonder beroep, en zijn echtgenote mevrouw Mariette Francoise Augustine Vanhemelryck, zonder beroep, te Westende blijkens akte verleden voor notaris Albert Cloet te Oostrozebeke op vijf en twintig april negentienhonderd acht en zeventig overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes juni daarna, boek 3394 nummer 3.

De echtgenoten Raphael Van Damme-Vanhemelryck Mariette waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

B. TOELATING TOT BOUWEN EN VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris voorafgaandelijke aan deze in date van heden heeft de naamloze vennootschap Soprim toelating tot bouwen gegeven aan de naamloze vennootschap Rodimo Bouw tot beloop van vijftig ten honderd, zodat de verschijners hiervoor eigenaars

zullen zijn van de uit te voeren werken, de naamloze vennootschap Soprim tot beloop van vijftig ten honderd en de naamloze vennootschap Rodimo Bouw tot beloop van vijftig ten honderd.

C. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

a) Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de verschijnsters het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidig artikel 577bis § 9 van het Burgerlijk Wetboek en door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt tevens een reglement van mede-eigendom opgemaakt en bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels in geval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt aangehecht aan deze akte en vormt met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden stemmen.

Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

b) De Tijdelijke Vereniging "Vendôme", vertegenwoordigd zoals voorzegd, verklaart aldus, met het oog op de verschillende juridische verrichtingen, voorschreven op te richten gebouwen onder te verdelen in achttien kelders, een handelsruimte met kelder en achttien studio's.

c) Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder naam "vereniging van mede-eigenaars" te Middelkerke-Westende, Meeuwenlaan 2A, 2B en 2C en met jaarvergadering te bepalen op de eerste algemene vergadering. De eerste algemene vergadering wordt belegd door de syndicus binnen het jaar na de eerste bewoning van een kavel.

D. BASISPLANNEN - BOUWVERGUNNING

Op aanzoek van de bouwheer werd door architectenbureau n Archiplan, vertegenwoordigd door Jan Verwée, Filips de Goedelaan 1A, 8000 Brugge, op negentien augustus negentienhonderd zes en negentig, de plannen opgemaakt van dit appartementsgebouw die het voorwerp dezer uitmaken :

Dit stel plannen omvat:

- een plan met de beschrijving van kelder - Gelijkvloers - Verdieping 1-9 - Dakverdieping - Inplanting - Ligging/Situering - kadastrale gegevens.
- een plan met de beschrijving van de voorgevel - Snede AA & BB - Profielen - Materialenlijst.

Deze plannen, zullen bij de tegenwoordige akte gevoegd worden.

Op grond van die hierbijgevoegde plannen werd aan de tijdelijke vereniging Vendôme een bouwvergunning toegestaan door de Gemeente Middelkerke op drie april negentienhonderd zeven en negentig onder nummer 96/209 met als referentienummer bij Stedebouw : 8.11/35011/1382.2 JVO/MVDB.

Op basis van die plannen zal voormeld appartementsgebouw opgericht worden en zal het statuut van dit gebouw vastgesteld en geregeld worden.

Een eensluidend afschrift van de tekst van de bouwvergunning hiervoor vermeld met haar aanhangsels en stedebouwkundige voorschriften wordt hieraan gehecht.

Voormelde plannen en bouwvergunning vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Al deze documenten getekend "ne varietur" door de verschijnsters en ons, notaris, zullen aan onderhavige akte waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden.

Een verschil van tien ten honderd tussen de maten voort-

komende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.

Bij de beschrijving van de verschillende delen en lokalen van het gebouw, wordt regelmatig een nummer naast verschillende lokalen of ruimten vermeld. Dit nummer correspondeert met het nummer dat voor bedoeld lokaal of ruimte vermeld staat op voormelde plannen.

Uit deze plannen kan de samenstelling van de onderscheiden bouwlagen afgeleid worden, met al de privatieven en gemeenschappelijke delen van deze eigendom en wel als volgt:

E. BESCHRIJVING VAN DE OP TE RICHTEN GEBOUWEN

I. ALGEMEEN - JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

Het geheel bestaat uit :

Een appartementsgebouw op te richten langs voor aan de Meeuwenlaan 2A, 2B en 2C te Westende.

Het appartementsgebouw omvat:

- een handelsruimte op het gelijkvloers.
- negen verdiepingen met telkens twee studio's.
- een dakverdieping met dakterras en berging.

Het hiervoor beschreven appartementsgebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan de mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden over beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kostenloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

II. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN

A. De kelderverdieping :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten :

Trap en trappenhuis - lift en liftkoker - vuilnislokaal - lokaal voor gas en water.

b/ Privatieve delen :

- de achttien bergingen met toegangsdeur inbegrepen genum-

merd van één tot en met achttien.

- de berging van de handelsruimte die geen nummer draagt.

c/ Aan de kelders zijn geen aandelen verbonden in gemeenschappelijke delen. Zij worden verbonden aan de andere kavels van het gebouw waarvan ze een onderdeel vormen; in de akte verkoop van een kavel zal telkens worden vermeld welke kelder aan die kavel wordt verbonden, dit met uitzondering van de kelder handelsruimte, die uitsluitend deel uitmaakt van de privatieve delen van de handelsruimte.

B. Het gelijkvloers :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten :

De inkom met parlefoonkast en brievenbussen - kast met tellers voor electriciteit - traphal en trappen - lift en liftkoker.

b/ Privatieve delen :

De handelsruimte en begrijpende : twee inkomdeuren vooraan de straat en de eigenlijke handelsruimte met trap leidende naar de berging in de kelderverdieping.

c/ In gedwongen onverdeeldheid : vijf en zeventig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw daarin begrepen de grond.

C. Eerste tot en met negende verdiep :

a/ Gemeenschappelijke gedeelten :

Ieder verdiep is voorzien van een trappenhuis met trap, gemeenschappelijke overloop, lift en liftkoker.

b/ Privatieve delen :

Ieder van de negen verdiepingen is voorzien van twee studio's, welke respectievelijk gekenmerkt worden wanneer men de voorgevel bekijkt van links naar rechts als volgt :

- eerste verdiep : studio 1A gekend 0102 en studio 1B gekend 0101

- tweede verdiep : studio 2A gekend 0202 en studio 2B gekend 0201

- derde verdiep : studio 3A gekend 0302 en studio 3B gekend 0301

- vierde verdiep : studio 4A gekend 0402 en studio 4B gekend 0401

- vijfde verdiep : studio 5A gekend 0502 en studio 5B gekend 0501

- zesde verdiep : studio 6A gekend 0602 en studio 6B gekend 0601

- zevende verdiep : studio 7A gekend 0702 en studio 7B gekend 0701

- achtste verdiep : studio 8A gekend 0802 en studio 8B

gekend 0801

- negende verdiep : studio 9A gekend 0902 en studio 9B gekend 0901

De studio's omvatten ieder : een leefruimte met keuken en slaaphoek met badkamer.

c/ In gedwongen onverdeelldheid : elk vijftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw daarin begrepen de grond.

D. Dakverdieping

a/ Gemeenschappelijke gedeelten :

trappenhuis met trap en machinekamer en uitweg naar dakterras met deur en ladder naar dak.

b/ Privatieve delen :

Een dakterras met berging gekend 1001.

c/ In gedwongen onverdeelldheid : vijftwintig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw daarin begrepen de grond.

E. BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

I. EVENTUELE WIJZINGEN VAN DE PLANNEN

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :

- a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.
- b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;
- c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaars die de werken laten uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laten uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden.

Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand. De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld. Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waarvan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijke voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het aan deze akte gehecht lastenkohier, dat daardoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

II. VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de mandelige zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met de aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen, indien de vereniging van de mede-eigenaars tot vervreemding van bedoelde zijgevels en andere afsluitingen zou besluiten.

Bijgevolg behoudt zij zich het recht voor om over te gaan tot de meting en de schatting van deze mandelige muren en afsluitingen met het oog op de overdracht ervan door de vereniging van mede-eigenaars, er de vergoeding van te innen, en erover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud ontslaat de verschijners niet van de verplichting om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen, dit alles in verhouding tot het voor afstand vatbaar gedeelte.

III. ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventu-

ele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan uit de aard en indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de verschijners en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop deze basisakte onderschrijven. Dit geldt ondermeer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels - de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat er van wordt gemaakt.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, bij de overschrijving dezer.

Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners woonst ter studie van de instrumenterende notaris.

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

A. ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de

aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars" van het gebouw te Middelkerke-Westende, Meeuwenlaan 2A, 2B en 2C met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

Indien de wet dat toelaat, kan de zetel van de vereniging gevestigd worden in de woonplaats/zetel van de syndicus op voorwaarde dat deze zich in Westende-bad bevindt.

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

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

B. RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De gemene delen van het gebouw, onderverdeeld in duizendsten, zoals voorzeggd, voor zover deze voorzien zijn:

- a. de grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, enz.
- b. de mandeligheid van de muren, welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- c. het betongeraamte, de vloerplaten en de afdekplaten.
- d. de kokers voor de verluchting, leidingen en rookafvoeren.
- e. de dakingen en hun goten.
- f. de afloopbuizen en de afvoerbuizen voor het regenwater, de regenwaterreservoir(s), de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten en controleputten, de septische put, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaat.
- g. de balkons en de terrassen, de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de terrassen, balkons en vensters, de eventuele zonneluiken, rolluiken, en (of) hun bijhorigheden, alsook de bevloering van de terrassen).
- h. de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers.
- i. de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende tellers.
- j. de gangen, doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken. De trappen en de trappenhuisen en de trapzalen tot aan de negende verdieping en de inkom.
- k. de deuren die gemene delen afsluiten van gemene delen.

- l. de algemene inkom met inkomdeur en toegang.
- m. de parlofonie en/of videofonie aan de gemene inkomdeur en de deuopener aan de gemene inkomdeur.
- n. de liften, hun mechanisme en de liftmachinekamers.
- o. de eventuele brandbestrijdingsmiddelen.
- p. de elektriciteitskabinen en de wachtbuizen.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakkelijk bestanddeel afhangt van de delen hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere mede-eigenaars en alle delen welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld :

- a. de bekleding van de grond en de terrassen (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort.)
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding.
- c. de mede-eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve.
- d. de vensters en ramen met hun eventuele zonneluiken, rolluiken of (en) afschermingen.
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden.
- f. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers en deze kwestieuze tellers.
- g. de sanitaire installatie, de verwarmingsinstallatie, de keuken en badkamer.
- h. de plafonds vastgehecht aan of aangebracht tegen de gewelven of roosteringsen.
- i. de afschermingen en/of leuningens van de balkons en terrassen en de eventuele bergplaatsen op de terrassen.
- j. de brievenbus en boodschappenkast in de inkom.
- k. de elektriciteitsapparatuur, de parlofonie en/of videofonie en de deuopener binnen elk privaatief, alsook de bel en de belknoppen aan de privaatieve delen.

Samengevat is privaatieve eigendom al wat zich binnenin de privaatieven bevindt en ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke privaatieven bestaan maar ten

hunne uitsluitende dienste zijn zoals :

- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers
- de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit.

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een kavel mag dit verdelen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een eenparigheid van stemmen. Er mag geenzins geraakt worden aan draagmuren en draagconstructies zonder voorafgaande schriftelijke instemming van een raadgevend ingenieur.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie-/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de gordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Deze beperking geldt niet voor de privatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige mede-eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstrekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De mede-eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communica-

tiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de mede-eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mag geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Artikel 12: PUBLICITEIT.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of de verlopen of inkomhal.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep en bezoeken van de betrekker alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook de verdieping waar het privaatief gelegen is. Ook hier zal de algemene vergadering het model bepalen.

Afwijkingen zijn evenwel toegestaan voor de gelijkvloerse handelsruimte.

C. BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 13: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een door haar aangewezen syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Artikel 14: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar 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 drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 15: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de plaats die in de oproeping wordt bepaald.

Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

Artikel 16: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars. De algemene vergadering kan beslissen de uitnodigingen te versturen bij gewone post.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

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

Artikel 17: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus

dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 18: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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 lastgeving dient schriftelijk te zijn.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 19: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 20: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemers, gekozen uit de algemene vergadering met volstrekte meerderheid.

Artikel 21: STEMKRACHT

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

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

Artikel 22: VEREISTE MEERDERHEDEN

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie vierde** van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- over de oprichting en de samenstelling van de beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier vijfde** van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

c) De algemene vergadering beslist met **éénparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de verenging.

Artikel 23: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 24: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar. Tot nader order wordt als syndicus aangesteld : De naamloze vennootschap Rodim, met zete te 8434 Westende, Distellaan 34.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 25: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden

aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 26: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;
- 4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
- 5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
- 6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- 7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
- 8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
- 9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 volgens de procedure vermeld in artikel 40;
- 10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
 - de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
 - de door vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
 - de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
 - een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
 - het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.
- 11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:
- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 27: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal tenminste jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 28: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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

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

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 29: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

voor wat betreft het tiende verdiep

Ingeval het tiende verdiep aan het tiende verdiep van het aanpalend gebouw D'Artagan wordt gevoegd en er uitsluitend

toegang toe wordt verschaft via dit aanpalend gebouw, dan draagt dit verdiep enkel toe in de kosten van verzekering, loon syndicus, administratiekosten en kosten aan uitwendige gemene delen. Vanzodra er evenwel vanuit de Residentie Vendôme een normale toegangsdeur bestaat tot dit tiende verdiep dan draagt zij, op dezelfde wijze als de andere privatieven, mee in alle kosten.

voor wat betreft de handelsruimte :

Deze heeft een eigen autonomie en komt aldus niet tussen in de lasten en kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de inwendige gemeenschappelijke gedeelten welke specifiek gedragen worden door de mede-eigenaars van de appartementen; aldus komt de handelsruimte niet tussen in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de lift.

Zij zal aldus wel instaan voor alle lasten en kosten verband houdende met het gebouw: ten titel van voorbeeld:

- a/ de eigenaarsherstellingen aan de uitwendige gemene delen van het gebouw, bijvoorbeeld: dakherstelling;
- b/ de procedurekosten, kosten en erelonen van advocaten;
- c/ het ereloon van de architect van het gebouw, wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;
- d/ alle door de syndicus namens de gemeenschap betaalde verzekeringspremies.

Evenwel zullen lasten als TV-distributie, loon syndicus, administratiekosten en huur tellers voor privé-watergebruik per entiteit worden omgeslagen aan hen die er gebruik van (kunnen) maken.

Alle lasten en kosten verband houdende met het gebruik van het gebouw, zoals alle elektriciteits-, verwarmings- en waterverbruik, onderhoud en reinigen van de gemene delen, alsook de schilder- en opfrissingswerken van de gemene delen binnen het gebouw, de huur of het abonnement met betrekking tot de algemene tellers, de kosten van het eventueel vernieuwen van deze algemene tellers, de onderhouds- en herstellingskosten van de lift en het liftmechanisme worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van de appartementen, elk in verhouding tot in hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het appartementscomplex

Voor de duur gedurende dewelke de verschijnsters eigenaars blijven van privatieven van het gebouw, zal zij niet dienen tussen te komen in het aandeel van deze privatieven in de gemeenschappelijke kosten, voor zover zij deze privatieven niet verhuurt. De verschijnsters betalen echter wel hun aandeel in de premie brandverzekering, slaande op de niet verkochte privatieven.

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

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 30: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 28.

Artikel 31: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 32: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

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

Hij kan eveneens aan de rechter 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.

Artikel 33: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene

delen. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Artikel 34: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 35: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspuitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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.

Artikel 36: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 37: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de mede-eigenaars, en dit voor een periode van twaalf maanden.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 38: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank (aan te passen aan de index van de consumptie - basisindex 12/97) wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

Zo de mede-eigenaar niet zou betalen binnen de termijn hiervoren bepaald, zal men het recht hebben de betaling te vorderen door alle rechtsmiddelen te vervolgen.

VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 39: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 40: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is 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 gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 41: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden.

door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger 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 de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

Gans het gebouw, dus zowel privatieven als gemene delen zal verzekerd worden bij een en dezelfde maatschappij tegen brand, bliksem, storm- en waterschade, glasbraak, schade door gas of elektriciteit, geburenverhaal, verhaal van derden en verhaal tussen mede-eigenaars onderling, schade wegens de gebrekkige funktionering van lift of liftmechanisme, kortom een verzekeringscontract dat globale dekking verleent, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst. Een verzekering zal afgesloten worden om de verantwoordelijkheid te dekken wegens arbeidsongevallen welke kunnen overkomen aan het personeel in dienst met het oog op het

onderhoud van de gemeenschappelijke delen of aan de syndicus.

Alle premies hiervoor maken deel uit van de algemene kosten.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de syndicus of een door hem aangestelde persoon of vennootschap, namens de mede-eigenaars, volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

Ieder mede-eigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraat.

De verkrijgers zijn gehouden de verzekeringskontrakten, afgesloten door de bouwpromotor of door bemiddeling van de syndicus voort te zetten en er hun aandeel in te dragen.

In deze polissen worden de private inboedels niet medeverzekerd.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aan-

sprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 46.

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45: ONTBINDING

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die

een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 46: VOORTBESTAAN

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

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

Artikel 47: VEREFFENAARS

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

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

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 48: AFSLUITING VEREFFENING

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

De akte bevat:

- 1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- 2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

HOOFDSTUK III : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel één : QUORUM EN QUOTUM

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor

alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen als volgt :

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. Opdat de algemene vergadering rechts-geldig zou kunnen beslissen, dienen zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex te bezitten.
2. Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan zij houder zijn.
3. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Artikel twee : GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren, meubels, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons en de terrassen van de straatzijden of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen schaden.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels, de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

In het lokaal voor de gemeenschappelijke tellers mogen geen goederen of voorwerpen geplaatst worden die toebehoren aan één der mede-eigenaars of aan derden. In de buitenmuren en vloeren van de kelderverdieping mag in geen geval geperforeerd worden.

Bij het ter plaatse brengen van de meubelen in het appartement dient gebruik gemaakt van de modernste middelen, zodat geen schade aan het gebouw wordt berokkend.

Aldus is het verboden haken en beugels aan te brengen aan terrassen, balkons, dakranden en aan buizen en leidingen, zelfs gelegen binnen privatieven zoals kelders. Elk verhuis van meubelen en mobiele voorwerpen zal dienen te geschieden door een verhuysfirma met buitenlift.

Artikel drie : HUISDIEREN.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in hun privatieven honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid.

In geval de toelating ingetrokken wordt, zal het feit zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling inhouden die tot tweehonderd frank per dag kan bedragen in hoofde van de overtreder vanaf de berekening van de beslissing van de algemene vergadering. Het bedrag van deze boete zal ten goede komen aan de vereniging van de mede-eigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierden meerderheid van de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij der Dierenbescherming.

Artikel vier : AANLEG VAN VOORRAAD.

Indien voor huishoudelijk gebruik minerale brandstoffen aangewend worden dient de verzamelbak geplaatst te worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de syndicus.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen, ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis en afval moet in de eigen vuilbakken gestort worden.

De vrije ventilatieruimte boven de kelderprivatieven dient in stand gehouden te worden

Artikel vijf : ALGEMEEN UITZICHT GEBOUW.

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen, welke uitgeven in de voorgevel, te voorzien van passende garnituren en er het model of de kleur van bepalen.

Artikel zes : MORALITEIT EN RUST.

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het appartementsgebouw bewonen, burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt door hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard ook te gebruiken

die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder meebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten en/of verwarming is toegelaten.

Eventuele verbouwings- en verbeteringswerken dienen op voorhand medegedeeld per brief aan de syndicus en de gebruikers van het gebouw met vermelding van het tijdstip der werken. Er mogen geen werken uitgevoerd worden voor zeven uur 's morgens en na twintig uur 's avonds.

De elektrische apparaten moeten ontfond zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden. Vanaf tien uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is storend lawaai volstrekt verboden. Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond appartementsgebouw.

Artikel zeven : DISTRIBUTIENETTEN EN ANTENNES.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hen rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden gelegd moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de syndicus en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dienen alle bellen zodanig geplaatst te worden dat ze geen hinder meebrengen voor de andere bewoners.

In geen geval mogen antennes of dergelijke worden aangebracht zelfs niet op privédelén, tenzij mits uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissend.

Ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat dient hij zich er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingsstelling en onderhoud van deze toestellen, in evenredigheid met het aantal posten welke er op aangesloten zijn.

HOOFDSTUK IV : ALGEMEENHEDEN

Artikel één : SUBROGATIES.

Het reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in ieder akte van overdracht of

aanwijzing van eigendom alsook in ieder akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van het gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun huurders, gebruikers, rechtverkrijgers en erfgenamen ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel twee : MENINGSVERSCHILLEN.

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere mede-eigenaars en/of syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut en/of het reglement van mede-eigendom en/of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan de Heer Vrederechter van het Kanton waar het appartementsgebouw gelegen is.

Artikel drie : WETGEVING EN VERWIJZINGEN.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a. de beschikkingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom; wet waarnaar de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

B. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

Artikel vier : VARIA.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig appartementsgebouw.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Kortrijk.

Na gedane voorlezing, hebben de verschijnsters, vertegen-

woordigd zoals voorzegd, getekend, met Ons, Notaris.