

GECOÖRDINEERDE STATUTEN DER VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

RESIDENTIE COUDEKERCKE

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE COUDEKERCKE
Rederskaai 31
8380 Brugge
Ondernemingsnummer: 0832.523.383

Bijgaande statuten van de Residentie COUDEKERCKE te Brugge omvatten een overname van de tekst van de oorspronkelijke statuten, bij akte van 14 november 1966 verleden voor Notaris Valerien VERHEECKE te Knokke-Heist en aangepast aan de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, overeenkomstig artikel 19, § 2 van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010.

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZESENZESTIG,
De veertiende november
Voor meester VALERIEN VERHEECKE, notaris te Knokke

ZIJN VERSCHENEN:

1. Meijuffer Yolande Anna Marie Marguerite DEBRA, nijveraarster, geboren te Heist-aan-zee, vijf mei negentienhonderd drieëntwintig, wonende te Elisabethlaan.
2. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW", met maatschappelijke zetel te Knokke, Bayauxlaan, 8 b, opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Baptist de Gheldere te Helst, op negenentwintig augustus negentienhonderd tweeënzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het "Belgisch Staatsblad" van vijftien september volgende, onder nummer 26.427.

Hier vertegenwoordigd door:

Handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van gemelde vennootschap ingevolge artikel 5 van de standregelen.

Welke comparanten, zo zijn handelen, en voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp van tegenwoordige akte, ons hebben uiteengezet wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. Dat Meijuffer Yolande Debra, voornoemd, eigenaar is van een perceel bouwgrond gelegen te Brugge, Zeebrugge, langs de Rederskaai, thans er gekend ten kadaster in de sectie P, deel van nummer 47/f/9, voor een grootte van vijfhonderd zestig vierkante meter, palende of

gepaald hebbende, noord aan de Belgische Staat, oost aan Cattoor te Zeebrugge, zuid aan de Rederskaai, en west aan Cnudde-Voet te Knokke, om het aangekocht te hebben, deels (tot beloop van driehonderd vijfenzeventig vierkante meter), bij akte verleden voor de Heer Leo Meyns, ontvanger der Domeinen te Oostende, op vijf augustus negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven ten eerste kantore van grondpanden te Brugge, op negen augustus volgende, boek 420, nummer 11, en anderdeels (tot beloop van honderd vijfentachtig vierkante meter) bij akte verleden voor zelfde heer Leo Meyns, op vierentwintig september negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven als boven, op zevenentwintig september volgende, boek 438, nummer 5; de Belgische Staat was van voorgeschreven grond eigenaar sedert meer dan dertig jaar.

2. Dat blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Verheecke, op acht augustus negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven als boven op zesentwintig augustus volgende, boek 897, nummer 24, Mejuffer Debra voornoemd, toelating verleende aan de gemelde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" om op voorgeschreven perceel grond een appartementsgebouw op te richten.

3. Dat Mejuffer Debra bij dezelfde akte toelating tot bouwen, verzaakte aan het recht van natrekking in haar voordeel, slaande op gemelde op te richten gebouwen zoals bepaald in de artikelen 546 en 551 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Dat de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" het inzicht genomen heeft op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten genaamd "RESIDENTIE COUDEKERCKE".

5. Dat dezelfde vennootschap het opmaken van de plannen van het op te richten gebouw toevertrouwd heeft aan de heer J. CUWE, architect wonende te Heist, Duinbergen, en dat volgens haar verklaringen zelfde plannen werden goedgekeurd door de bevoegde diensten inzake bouwnijverheid en stedenbouw.

6. De ruwbouw van het op te richten gebouw zal voor rekening van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" geschieden.

7. Daar zij verlangen de horizontale verdeling van het op te richten appartementsgebouw door te voeren, hebben zij besloten het op te richten gebouw "Residentie Coudekercke" onder het regime van mede-eigendom te stellen, en het te voorzien van een woningstatuut.

BASISAKTE

Het op voorgeschreven perceel grond op te richten gebouw zal als volgt samengesteld zijn:

I. ONDERGRONDSE

A. Gemene delen

Liftkooi, trap leidende naar het gelijkvloers, berging voor de huisbewaarder, een lokaal bestemd voor het plaatsen van de tellers van water en gasverbruik, de gang leidende naar de kelders nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 12, manoeuvreerruimte voor auto's.

B. Privatieve delen

- 1) Zes kelders dragende de nummers 7 tot en met 12, respectievelijk in het rood, blauw, geel, groen, bruin en purper gekleurd op het plan van de ondergrondse.
- 2) Zeven garages, genummerd van 8 tot en met 14, respectievelijk in het blauw, rood, purper, groen, bruin, geel en grijs gekleurd op het plan der ondergrondse.
- 3) Zes autostaanplaatsen, dragende de nummers 8 tot en met 14, respectievelijk in het rood, blauw, geel, purper, groen en bruin gekleurd op het plan der ondergrondse.

II. GELIJKVLOERS

A. Gemene delen

Liftkooi, trapgat met trap leidende naar de eerste verdieping, inkom met hall, brievenbus- en parlofoonkast, kast voor de tellers van elektriciteitsverbruik, lokaal voor kinderwagens, gang leidende naar de kelders nummers 1 tot en met 6, vuilnisstort, area, hellingen naar de manoeuvreerruimte voor auto's gelegen in de ondergrondse.

B. Privatieve delen

- 1) Zes kelders dragende de nummers 1 tot en met 6, respectievelijk in het rood, blauw, geel, groen, bruin en purper gekleurd op het plan van het gelijkvloers.
- 2) Zeven garages, genummerd van 1 tot en met 7, respectievelijk in het blauw, rood, purper, groen, bruin en geel gekleurd op het plan van het gelijkvloers.
- 3) Een winkel in het rood gekleurd op het plan van het gelijkvloers.

III. EERSTE, TWEDE, DERDE EN VIERDE VERDIEPING

A. Gemene delen

1) Op de eerste verdieping

- a) Liftkooi, trapgat en trap leidende naar de tweede verdieping, haal en gang, vuilnisstort, negen verluchtingen.
- b) De studio dragende nummer "C" bestemd voor de huisbewaarder, omvattende: hall, woonkamer met terras, berging, badkamer met W.C., kast en keuken, in het blauw gekleurd op het plan van de eerste verdieping.

2) Op de tweede verdieping

Liftkooi, trapgat en trap leidende naar de derde verdieping, hall en gang, vuilnisstort en negen verluchtingen.

3) Op de derde verdieping

Liftkooi, trapgat en trap leidende naar de vierde verdieping, hall en gang, vuilnisstort en negen verluchtingen.

4) Op de vierde verdieping

Liftkooi, trapgat en trap leidende naar de vijfde verdieping, hall en gang, vuilnisstort en negen verluchtingen.

B. Privatieve delen

1) Op de eerste verdieping

- a) Een appartement dragende nummer 1, in het rood gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvattende: hall, W.C., berging, kast, woonkamer met balkon, badkamer, keuken en slaapkamer met ingemaakte kast.
- b) Een studio dragende nummer 2, in het groen gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvattende: hall, berging, keuken, woonkamer met balkon, kast, badkamer met ingemaakte kast en W.C.
- c) Een studio dragende nummer 3, in het geel gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvattende: hall, badkamer met W.C. en ingemaakte kast, keuken, berging, kast en woonkamer met balkon.
- d) Een appartement dragende nummer 4, in het purper gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvattende, hall, W.C., berging, woonkamer met balkon, kast, keuken, badkamer en een slaapkamer met ingemaakte kast.
- e) Een studio dragende nummer 5, in het grijs gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvattende: hall, berging, kast, badkamer met W.C., keuken en woonkamer met terras.
- f) Een studio dragende nummer 6, in het bruin gekleurd op het plan van de type-verdieping, omvattende: hall, berging, kast, badkamer met W.C., keuken en woonkamer met terras.

2) Op de tweede, derde en vierde verdieping

- a) Drie appartementen dragende respectievelijk de nummer 7, 14 en 21, in het rood gekleurd op het plan van de type-verdieping, omfattende ieder: hall, W.C., berging, kast, woonkamer met balkon, keuken, badkamer en een slaapkamer met ingemaakte kast.
- b) Drie studio's dragende respectievelijk de nummers 8, 15 en 22, in het groen gekleurd op het plan van de type-verdieping, omfattende ieder: hall, berging, keuken, woonkamer met balkon, kast, badkamer met ingemaakte kast en W.C.
- c) Drie studio's dragende respectievelijk de nummers 9, 16 en 23, in het geel gekleurd op het plan van de type-verdieping, en omfattende ieder: hall, badkamer met W.C. en ingemaakte kast, kast, woonkamer met balkon, keuken en berging.
- d) Drie appartementen dragende respectievelijk de nummers 10, 17 en 24 den in het purper gekleurd op het plan van de type-verdieping, en omfattende ieder: hall, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer, keuken, woonkamer met terras, kast, berging en W.C.
- e) Drie studio's dragende respectievelijk de nummers 13, 20 en 27, en in het blauw gekleurd op het plan van de type-verdieping, en omvattend ieder: hall, badkamer met W.C., kast, keuken, woonkamer met berging.
- f) Drie studio's dragende respectievelijk de nummers 12, 19 en 26, en in het burin gekleurd op het plan van de type-verdieping, en omfattende ieder: hall, badkamer met W.C., keuken, woonkamer, berging en kast.
- g) Drie studio's dragende respectievelijk de nummers 11, 18 en 25, en in het grijs gekleurd op het plan van de type-verdieping, en omfattende ieder: hall, berging, kast, woonkamer, keuken, badkamer met W.C.

IV. VIJFDE VERDIEPING

A. Gemene delen

Liftkoker met machinerie, trap met trapgat, hall en gang leidende naar de verschillende studio's en negen verluchtingen.

B. Privatieve delen

- a) Een studio dragende nummer 28, in het rood gekleurd op het plan van de vijfde verdieping, omfattende: hall, vestiaire, kast, badkamer met W.C., keuken, woonkamer met terras, en een terras.
- b) Een studio dragende nummer 29, in het geel gekleurd op het plan van de vijfde verdieping, omfattende: hall, vestiaire, badkamer met W.C., ingemaakte kast, keuken, woonkamer met terras, berging en een terras.
- c) Een studio dragende nummer 30, in et purper gekleurd op het plan van de vijfde verdieping, omfattende: hall, vestiaire, badkamer met W.C., woonkamer met terras, ingemaakte kast, keuken, berging en een terras.
- d) Een appartement dragende nummer 31, in het groen gekleurd op het plan van de vijfde verdieping, omfattende: hall met gang, vestiaire, W.C., berging, ingemaakte kast, woonkamer met terras, keuken, badkamer met W.C., slaapkamer met twee ingemaakte kasten en een terras.

V. DAK

Gemene delen:

Het dak zelf met zijn afhangen, verluchtingen, schoorstenen, enzovoort.

TABEL VAN DE AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

De appartementen, studio's en andere privatieve delen omvatten in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid de hierna aangeduide delen in alle gemene delen van het voorgeschreven onroerend goed, verdeeld in tienduizend/tienduizendsten.

1) twaalf kelders genummerd 1 tot en met 12: elk negen/tienduizendsten hetzij samen honderd en acht/tienduizendsten	108/10.000
2) zeven garages, genummerd 1 tot en met 7, gelegen op het gelijkvloers elk achtenzestig/tienduizendsten hetzij samen vierhonderd zesenzeventig/tienduizendsten	476/10.000
3) zeven garages genummerd 8 tot en met 14, gelegen in de ondergrondse elk vijftig/tienduizendsten hetzij samen driehonderd vijftig/tienduizendsten	385/10.000
4) zes autostandplaatsen genummerd 15 tot en met 20, gelegen in de ondergrondse, elk negenenvijftig/tienduizendsten hetzij samen driehonderd vierenvijftig/tienduizendsten	354/10.000
5) de winkel gelegen op het gelijkvloers vierhonderd vijftig/tienduizendsten	455/10.000
6) de appartementen genummerd 1, 4, 7, 10, 14, 17, 21, 24 en 31 elke driehonderd vijftien/tienduizendsten hetzij samen tweeduizend achthonderd vijfendertig/tienduizendsten	2.835/10.000
7) de studio's genummerd 2, 3, 8, 9, 15, 16, 22 en 23 elke tweehonderd tweeënzeventig/tienduizendsten hetzij samen tweeduizend honderd zesenzeventig/tienduizendsten	2.176/10.000
8) de studio's genummerd 28, 29 en 30 elke tweehonderd achtendertig/tienduizendsten hetzij samen zevenhonderd veertien/tienduizendsten	714/10.000
9) de studio's genummerd 6, 6, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 25, 26 en 27 elk tweehonderd zevenentwintig/tienduizendsten hetzij samen tweeduizend vierhonderd zevenennegentig/tienduizendsten	2.497/10.000
Samen: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

LIFT

De verzekering, het onderhoud, de herstellingen, de kosten van verbruik en van eventuele vervanging van de lift, alsook het verbruik van elektriciteit nodig tot het verlichten en aandrijven ervan, zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van de hiervoor bepaalde aandelen in de gemene delen, doch op basis van negenduizend vijfhonderd vijfenveertigsten.

AFWIJKINGEN TIJDENS DE OPBOUW

Gedurende de oprichting van het gebouw "Residentie Coudekercke" behoudt de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" voormeld, zich het recht voor:

- wijzigingen aan te brengen aan de binnen verdeling van de appartementen, studio's en andere privatieve lokalen, evenals aan de gemeen delen, aan de gevels, en dit in afwijking van de voorgaande beschrijving en plannen waarvan sprake in tegenwoordige akte, wijzigingen welke noodzakelijk geworden zijn door rationele uitvoering en opbouw van het gebouw. Eenmaal dat deze wijzigingen door de architect van het gebouw nuttig

of noodzakelijk zullen geoordeeld worden, zullen zij kunnen uitgevoerd worden hetzij voor hetzij na de verkoop van een of meerdere privatieve delen van het gebouw.

- b) De privatieve lokalen te vergroten door samenvoeging van één of meerdere plaatsen ervan, of dezelfde te verkleinen door het schrappen van één of meerdere plaatsen ervan en deze te voegen bij een ander privatief lokaal. De eventuele wijzigingen aan de “tabel van de aandelen in de gemene delen” zullen in de verkoopakten aangeduid worden.

VERDELING VAN HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten, zo zij handelen, ons verzocht, akte te willen verlenen van hun wil om het op te richten gebouw onder het regime van mede-eigendom te stellen, overeenkomstig de wet van acht en twintig juli negentienhonderd vier en twintig vormende artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en twee juni tweeduizend en tien), omvattende zijn verdeling in de appartementen, studio's en andere privatieve lokalen zoals hiervoor beschreven, en aan welke privatieve lokalen als onafscheidbare aanhorigheid het aantal aandelen in de gemene delen is toegevoegd zoals hiervoor vermeld.

Naast de hiervoor vermelde gemene delen omvat het gebouw de nog onder andere:

- de grond en zijn omheining, de funderingen en de dragende kolommen;
- alle leidingen, de afvoer van regen- en andere waters, de vuilnisbakken, de kornissen, muren en het dak, de geplaveide wegen en andere.

Deze wilsbeschikking geacteerd in de tegenwoordige akte, brengt vanaf heden tot stand: de appartementen, winkel, studio's en andere privatieve lokalen, in onderscheiden eigendommen, die alle op zich zelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk van deze appartementen, winkel, studio's, garages, kelders of autostandplaatsen en privatieve lokalen omvatten:

- een gedeelte in privatieven en uitsluitende eigendom
- een aantal aandelen in de gemene delen in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid van het op te richten gebouw en de grond.

De vervreemding van een privatief lokaal, omvat noodzakelijkwijze de vervreemding én van het privatief lokaal én van de aandelen in de gemene dele, die daar een bijkomstig aan toebehoren. De hypotheek of elk ander zakelijk recht slaande op een privatief lokaal, bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemene delen die ermee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze appartementen, winkel, studio's, garages, autostandplaatsen en andere privatieve lokalen, verwekt het bestaan van de gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidenen privatieve goederen.

De gemene delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, welke in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zijn en zullen blijven.

De privatieve lokalen komen voor op en zijn beschreven in de plannen en andere documenten die aan deze akte gehecht zijn, en die bepalen welke lokalen en elementen die privatief of gemeen zijn, alsmede hun verdeling tussen elk van de privatieve delen, die samen het geheel van het gebouw zullen uitmaken.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Boven de erfdienstbaarheden die kunnen voortspruiten uit de tegenwoordige akte, ingevolge de horizontale verdeling van het gebouw, verklaren comparanten, zo zij handelen, dat voorschreven grond bovendien onderworpen is aan de voorwaarden vervat in de hiervoor vermelde akten verleden voor de heer Leo Meyns, Ontvanger der Domeinen te Oostende.

VERKLARINGEN

De comparanten, zo zij handelen, verklaren en bevestigen verder nog:

- a) dat ingevolge een beslissing genomen door het Comité tot Aankoop te Brugge, op vier augustus laatstleden, mejuffer Debra, voornoemd, toelating verkreeg van voormeld Comité tot Aankoop haar bouwverplichting op voorschreven grond over te dragen aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" gemeld.
- b) Dat ingevolge de wijzigingen aangebracht aan het bijzonder plan van aanleg van de wijk "Vissershaven" te Zeebrugge door de stad Brugge, de voorbestemming van de aldaar op te richten gebouwen werd gewijzigd, zoals blijkt uit de bouwvergunning afgeleverd door de stad Brugge en andere bevoegde diensten.

T.V. EN RADIOANTENNE

En enkele gezamenlijke antenne is toegelaten. Indien gedurende de voltooiing van het op te richten gebouw de oprichters het nodig oordelen een collectieve antenne te doen plaatsen, zal deze antenne door de respectievelijke kopers overgenomen worden onder de voorwaarden door de oprichters te bepalen.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Er werd een "Reglement van Mede-eigendom" opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemene uitgaven vast te stellen.

Dit Reglement van Mede-eigendom omvat:

1. Het statuut van het op te richten gebouw de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw regelend.
Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij in de gevallen en onder de voorwaarden bepaald in gemeld statuut. Dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij het hypotheekkantoor.
2. Het reglement van inwendige orde, betreffende het genot van het op te richten gebouw, en de verschillende punten aangaande het leven in gemeenschap. Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in de toekomst titularis worden van een eigendomsrecht of van een genotsrecht van een deel van het op te richten gebouw.
Dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald wordt.

AANGEHECHTE STUKKEN

De comparanten hebben ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder de rang van onze minuten bewaard te blijven:

- Het statuut van het op te richten gebouw met het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.
- Het plan van de ondergrondse en het gelijkvloers.
- Het plan van de type-verdieping, van de vijfde verdieping en het dak.
- Het inplantingsplan, het liggingsplan en het plan van de doorsnede van het gebouw.

Deze documenten vormen samen de tegenwoordige basisakte van het op te richten gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Deze documenten zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat zij echter echt verklaard zijn geweest door de comparanten, en "ne varietur" werden ondertekend door de comparanten en de notaris; zij zullen tezelfdertijd geregistreerd worden als de tegenwoordige akte, en zullen er voortaan integrerend deel van uitmaken.

De comparanten herhalen en bevestigen voor zoveel als nodig, dat de handtekeningen op voormelde documenten geplaatst wel degelijk van hen uitgaan, en zij herhalen en bevestigen eveneens met terugwerkende kracht vanaf hun datum, alle overeenkomsten, lasten en bespreken in gemold documenten vervat, willende dat door middel van deze akte meergemelde documenten alle uitwerking hebben van een authentieke akte, en dat er indien nodig, alle grossen uitgiften en uittreksels worden van afgeleverd,

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID

De comparanten in deze behouden zich het zakelijk recht van gemeenheid voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren die op te richten zijn op de grenzen der aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" toe te laten in haar uitsluitend voordeel de vergoedingen te ontvangen die zouden verschuldigd zijn door de aanpalende eigenaars.

Gemelde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DUINBOUW" heeft bijgevolg alleen het recht over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen, en er geldige kwijting van te verlenen.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap, kan voor de comparanten in deze noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, noch de bescherming noch de herstelling en de heropbouw van deze muren noch enig welk danige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welke reden ook de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemene delen zou nodig gevonden worden, om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen deze laatsten vrijwillige daartoe hun medewerking verlenen, zodra zij daartoe aanzocht worden, op straf van schadevergoeding.

WOONSTKEUZE

Voor de uitwerking dezer verklaren de partijen, zo zij handelen, woonst te kiezen in hun voornoemde woonst en zetel.

KOSTEN

De kosten van deze basisakte vertegenwoordigen de eerste gemene lasten.

GETUIGSCHRIFT VAN EENZELVIGHEID

Ondergetekende notaris op het zicht van officiële stukken door de wet vereist, bevestigt de eenzelve van Mejuffer DEBRA, zoals hiervoor is gemeld.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De partijen verklaren dat de her Hypotheekbewaarder uitdrukkelijk te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van het afschrift deze.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke.

Na lezing naamtekenden de partijen met de notaris.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. ALGEMEENHEDEN

Artikel 1. Bepaling

Het "Reglement van mede-eigendom" heeft tot doel, om, in toepassing van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en twee juni tweeduizend en tien betreffende de gedwongen mede-eigendom), de rechten van privatieve mede-eigendom te bepalen, de manier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd en bestuurd worden, en de bijdrage te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemene uitgaven.

Dit reglement van mede-eigendom omvat:

- a. Het STATUUT van het gebouw, welk alles schikt betreffende de eigendom, de administratie, het onderhoud en de verbouwing of wederopbouw van het gebouw.
- b. HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE, betreffende het genot van het gebouw en de detailpunten van het gemeenschappelijk leven. Tegenwoordig reglement wordt verplichtend opgelegd aan allen die in de toekomst een recht van eigendom of genot op een deel van het gebouw zullen hebben, hetzelfde geldt voor hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten alle titel.

Alle bepalingen van tegenwoordig reglement welke in tegenstrijd zijn met hetgeen bepaald is in de basisakte, worden als niet bestaande aanzien. De bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden spruitende uit de basisakte evenals de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheid zullen nochtans een geheel uitmaken met tegenwoordig reglement.

HOOFDSTUK II. STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 2. Verdeling

Het onroerend goed omvat:

- a. Privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal bezitten en
- b. Gemene delen waarvan de eigendom zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, ieder voor een deel zoals bepaald in de basisakte, aan dewelke tegenwoordig reglement zal gehecht blijven, deze wordt als definitief vastgesteld welke wijzigingen ook aan de privatieve delen mochten aangebracht worden hetzij door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins. Een eventuele wijziging aan deze waarde kan slechts geschieden bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissende zoals bepaald in artikel 16.

Artikel 3. Privatieve delen

De privatieve delen van het onroerend goed zijn deze welke tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaars dienen en welke de appartementen en andere privatieve lokalen samenstellen, ter uitsluiting van alle gemene delen en zaken, en ondermeer:

- de vloeren en andere grond- en muurbekledingen;
- de inwendige scheidsmuren met de deuren en de vensters;
- de gemeenschap der scheidsmuren tussen de onderlinge privatieve delen;

- de vensters met uitzicht op straat en koer met hun luiken en rolluiken;
- de ingangsdeuren tot de privatieve delen;
- alle inwendige leidingen, ter uitzondering van de gemeenschappelijke leidingen;
- de toegangsdeuren tot de kelders; garages, de autostandplaatsen;
- de bekleding van balkons en terrassen;
- de plafonnering, de inwendige versiering;
- de particuliere sanitaire- en verwarmingsinstallaties;
- de bekledingen van versiering van de binnenmuren en zolderingen;
- inrichting van parlofoon en automatische deuropener binnen de privatieve delen;
- de belinstallaties;
- brievenbus, naamplaat, vuilnisschuif;
- enzovoort.

Samengevat alles wat zich binnen de privatieve gedeelten bevindt en tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars dient, zelfs hetgeen zich binnen deze plaatsen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik van de privatieve plaatsen dient (zoals particuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enz.)

Artikel 4. Gemene delen

De gemene delen van het op te richten gebouw omvatten de delen en zaken welke aan al de mede-eigenaars toebehoort, en ondermeer:

- de grond;
- de gemene inkom;
- de omheining;
- het beton en geraamte van het gebouw, de steunmuren, de gevelmuren en gevelversieringen;
- balkons en loggia's;
- schoorstenen, verluchtingen, het dak;
- de afleidingsbuizen van regenwater, deze van het huiswater en andere waters van gemeen gebruik;
- de trappen, de lift, de liftkooi, het trapgat, de paliers met hun versieringen en bekledingen;
- elektrische installaties, bekledingen enzovoort;
- de kasten bestemd voor de tellers van water-, gas- en elektriciteitsverbruik;
- de lokalen bestemd voor de huisbewaarder;
- de ondergrondse ter uitzondering van de hiervoor vermelde privatieve lokalen;
- ingangsdeuren;
- de gemene delen van de parlofoon;
- de deuropener, de ingangsbel;
- de verlichtingsapparatuur van de paliers;
- de radio en TV antennes;
- de verschillende leidingen met hun aansluitingen;
- de kornissen.

In het algemeen alle delen van het onroerend goed welke niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een of een groep der mede-eigenaars of welke zouden gemeen zijn volgens de wet van de mede-eigendom en het gebruik.

Artikel 5. Rechten en plichten van de mede-eigenaars

A. Privatieve delen

1. Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en beschikken over zijn appartement of privaat lokaal binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars noch iets te doen dat zou kunnen schaden aan de stevigheid van het gebouw.
2. Ieder mede-eigenaar mag volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn lokalen (garages, autostaanplaatsen en garages inbegrepen) wijzigen, maar onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en/ of andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en privatieve lokalen der andere mede-eigenaars.
3. Het is ten andere verboden:
 - binnen de privatieve lokalen enige wijzigingen aan te brengen zonder de toestemming en goedkeuring van de architect van het onroerend goed of van degene benoemd door de algemene vergadering.
 - een privaat lokaal in verscheidene privatieve lokalen onder te verdelen, of het om te vormen in een kleiner appartement.
4. Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden, doch na goedkeuring door de architect van het gebouw of diegene benoemd door de algemene vergadering, in de gemene muren openingen aan te brengen en om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met aangrenzende gebouwen, op voorwaarde echter ook de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.
5. Behoudens hoogdringendheid, zal geen enkele omvorming of verandering aan de privatieve delen mogen geschieden te rekenen vanaf Palmzondag tot en met de maand september.
6. Ieder mede-eigenaar mag zijn privatieve eigendom in huur geven aan gegoede personen voor dewelke hij echter verantwoordelijk zal zijn ten opzichte van de andere mede-eigenaars. De verhuring van een gedeelte van een privaat lokaal is verboden, doch de "gemeubelde" of "ongemeubelde" verhuring zijn toegelaten. Behoudens afwijking voorzien in de basisakte mogen de kelders, garages en autostaanplaatsen niet verhuurd of verkocht aan een niet mede-eigenaar van het gebouw.
7. Indien de mede-eigenaars zonneblinden of venstergarnituren wensen aan te brengen, zullen deze zonneblinden en venstergarnituren voor al de eigenaars van eenzelfde type en model dienen te zijn op aanduiding van ondergetekenden in deze of bij ontstentenis op aanduiding van de algemene vergadering.
8. De installatie van radio- en televisietoestellen is toegelaten. De mede-eigenaars zullen er echter op letten dat het gebruik van radio en TV toestellen op geen enkel ogenblik van de dag of de nacht, de andere mede-eigenaars storen. Alle andere muziekinstrumenten zijn verboden.
9. De mede-eigenaars en hun huurders zullen te allen tijde aan de syndicus van het gebouw vrije toegang tot hun privatieve lokalen moeten verlenen, ten einde deze laatste toe te laten er zich rekenschap van te geven, of de maatregelen voor het algemeen welzijn van het gebouw in acht genomen worden. Dezelfde bepaling geldt ten behoeve van alle architecten, aannemers en werklui die werken uitvoeren aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen van andere mede-eigenaars. In dit laatste geval zal de syndicus in de mate van het mogelijke de betrokken eigenaars of huurders hiervan op voorhand verwittigen.

10. Ieder van de mede-eigenaars wordt verplicht een sleutel van elk van zijn privatieven lokalen aan de syndicus af te geven, hetzelfde geldt voor de andere privatieve lokalen, indien de mede-eigenaars het wensen kunnen zij de sleutel onder gesloten omslag afgeven; alleen in geval van nood of hoogdringendheid zal van deze sleutel gebruik gemaakt worden.
11. Indien een mede-eigenaar zou nalaten de nodige herstellingen aan zijn privatieve lokalen te laten uitvoeren, en aldus schade zou berokkenen aan de gemene delen of aan de privatieve delen van zijn mede-eigenaars, zal de syndicus gerechtigd zijn deze dringende herstellingen te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, op voorwaarde echter hiervan verslag uit te brengen op de eerstvolgende algemene vergadering.

B. Gemene delen

1. De gemene delen zijn ter beschikking van alle mede-eigenaars doch met inachtneming van de bestemming dezer gemene delen en de aandelen van ieder mede-eigenaar in deze gemene delen. Het is ten strengste verboden voorwerpen op te stapelen in de gemene delen (fietsen, kinderwagens, speelgoed enz.). Het is ook verboden de auto's te parkeren voor de ingangdeuren der garages of in de tuin.
2. Het onderhoud, de herstellingen, veranderingen en omvormingen aan de gemene lokalen worden uitgevoerd door de zorgen van alle mede-eigenaars bij monde van de syndicus en onder toezicht van de architect verbonden aan het gebouw of deze benoemd door de algemene vergadering, behoudens volgende afwijkingen:
 - a. Alle herstellingen en werken van dringende aard mogen door de syndicus uitgevoerd worden, zonder de toelating te vragen aan de algemene vergadering der mede-eigenaars: deze laatsten kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, de tussenkomst of de ernst van deze herstellingen betwisten.
 - b. De herstellingen van "onontbeerlijke doch niet-dringende aard" en de niet noodzakelijke herstellingen of werken die verbetering kunnen meebrengen zullen aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen worden welke hierover dient te beslissen zoals hierna bepaald.
 - c. De algemene vergadering bepaalt het bedrag van opdrachten en contracten vanaf welke mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4° B.W. bedoelde daden.
3. Alle herstellingen en werken aan de gemene delen uitgevoerd volgens de voorgaande bepalingen zullen door de mede-eigenaars zonder enige vergoeding afgedragen en betaald worden.
4. De plaats, het model en de afmetingen van de naamplaten der mede-eigenaars eventueel te plaatsen op de voorgevel, de inkom, op de brievenbussen en traphallen van het gebouw zullen door de syndicus opgegeven worden.

C. Garages en autostaanplaatsen

1. De bestemming van garage en autostaanplaatsen zal nooit mogen gewijzigd worden. De caravans en andere grotere voertuigen zijn verboden.
2. Het parkeren en stationeren van de personenwagens in het lokaal is alleen toegelaten in de daartoe aangeduide ruimte van de autostaanplaats; de schade veroorzaakt aan de personenwagens toebehorende aan andere mede-eigenaars, huurders of derde personen zal uitsluitend afgedragen worden door degene die ze veroorzaakt heeft, de andere mede-eigenaars kunnen er geenszins voor verantwoordelijk gesteld worden.

3. Het is ten strengste verboden:
 - a. aan de kinderen de toelating te verlenen hun speelterrein te maken van de garage, autostaanplaats, opritten en manoeuvreerruimten.
 - b. benzine, olie of ontvlambare brandstoffen in de garage of autostaanplaatsen op te slaan, er lucifers op te steken, er huishoudelijke werken te laten uitvoeren daarin inbegrepen wassen der auto, verversen van olie, enz. Ook het claxonneren is verboden.

Artikel 6. Verzekering

De verzekeringen der privatieve en gemene zaken (ter uitzondering van de inboedel der privatieve lokalen), zal bij één en dezelfde maatschappij worden afgesloten door de zorgen van de syndicus. De eerste verzekering zal door de bouwheer van het onroerend goed afgesloten worden voor een maximum van tien jaar en voor de bedragen welke hij geradig zal oordelen. De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal beslissen of de verzekerde risico's al dan niet moeten verhoogd of verlaagd worden. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een kopie van de polis.

De verzekeringen dekken onder meer:

1. Brand, ontploffing, stormschade, bliksem, vliegtuigongevallen, waterschade, schade aan gebouwen en gemeen mobiliair, verhaal der burens, huurderisico's, onbruikbaarheid der gebouwen, elektrische risico's, de kosten van afbraak en pompiers, huurverantwoordelijkheid en andere gebruikelijke risico's.
2. De burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw in zijn geheel en de burgerlijke verantwoordelijkheid betreffende ongevallen veroorzaakt door de door de mede-eigenaars aangestelde personen aan derden en degene veroorzaakt door het gebruik van de lift, daarin begrepen de burgerlijke verantwoordelijkheid in hoofde der mede-eigenaars.
3. De verzekering "wet" voor de huisbewaarder of aangestelde personen.

Bijpremies:

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep van één der mede-eigenaars of uit hoofde van zijn personeel of meer in het algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der mede-eigenaars zal deze mede-eigenaar de bijpremie ten zijne uitsluitende laste nemen.

Rampen:

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polissen, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering, met last van deze vergoeding in de bank of elders neer te leggen onder de voorwaarden door deze algemene vergadering vastgelegd. Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Aanwenden van de vergoedingen:

De vergoedingen zullen als volgt worden aangewend:

1. Gedeeltelijke ramp: de syndicus zal de uitgekeerde vergoeding aanwenden om de geteisterde delen terug in goede staat te herstellen indien de algemene vergadering daartoe beslist zoals hierna bepaald in artikel 16. Indien deze vergoeding ontoereikend is om de herstelling te laten uitvoeren, zal de syndicus de aanvulling ervan innen ten laste

van alle mede-eigenaars. Het eventuele overschot van deze vergoeding komt ten goede aan alle mede-eigenaars.

2. Totale ramp: de vergoeding zal aangewend worden tot het herbouwen van het gebouw, indien de algemene vergadering van mede-eigenaars daartoe beslist met een meerderheid zoals hierna bepaald in artikel 16. Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de herbouwingswerken te bekostigen, zal het overschot ten laste vallen van de mede-eigenaars, en zal dit overschot eisbaar zijn binnen de drie maanden na datum van de algemene vergadering die deze aanvulling beslist heeft, wijl de wettelijke interesten zonder aanmaning zullen lopen bij gebreke aan storting binnen gezegde termijn. Ingeval de algemene vergadering beslist het gebouw her op te bouwen kunnen de afwezige eigenaars hun rechten afstaan aan de andere mede-eigenaars, onder voorwaarde dat deze aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voorvermelde beslissing. Indien alle mede-eigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze mede-eigenaars die erom verzoeken, wijl zij nochtans het aandeel zouden behouden in de vergoeding welke hen toekomt.

De overlatingsprijs, bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de rechtbank te benoemen, op eenvoudig bevel op vordering van de meest gereede partij, en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt nopens de keuze van de derde deskundige zal er op zelfde wijze te werk worden gegaan. De prijs zal contant betaald worden.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of verkocht worden. De uitgekeerde vergoeding en de verkoopprijs zullen onder alle mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Afwijkingen:

1. De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering ontoereikend is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten, op voorwaarde echter de lasten en premies hiervan af te dragen en te betalen.
2. Indien door de eigenaars verfraaiingen aan hun eigendom worden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te laten verzekeren.

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

HOOFDSTUK II. BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele mede-eigendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Tenzij anders is bepaald in de wet op de mede-eigendom, wordt de aangetekende briefwisseling die bestemd is voor de vereniging van mede-eigenaars, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle mede-eigenaars uitgenodigd worden, en die bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

SECTIE 1. DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 7. Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

Artikel 8. Bevoegdheid

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

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 9. Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 10. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de tweede helft van de maand april.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting samenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald, telkens als er in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De syndicus houdt tevens 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.

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

Artikel 11. Bijeenroeping van de algemene vergadering

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Eén of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, kunnen te allen tijde de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdende met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

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

De syndicus heeft tevens als opdracht aan elke persoon, die het gebouw 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 delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de algemene vergadering worden meegedeeld. De wijze van mededeling van de datum gebeurt zoals hierna bepaald.

De datum van de algemene vergadering moet door de syndicus worden meegedeeld door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Artikel 12. Samenstelling algemene vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 13. Quorum

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

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

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

Artikel 14. Bureau van de vergadering

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 15. Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

Artikel 16. Meerderheidsvereisten

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van en gebeurlijke delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;
- e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
- g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 17. Schriftelijke besluitvorming

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen buiten de vergadering om schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. Dit kan enkel mits alle mede-eigenaars bereikt zijn, stemmen en met eenparigheid van stemmen. De procedure voor de dergelijke schriftelijke besluitvorming is dezelfde als deze van een buitengewone algemene vergadering. De schriftelijke beslissingen kunnen ook via email genomen worden.

Artikel 18. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijkheid

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, bedoeld in de § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Het register bevindt zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan, zoals iedere bepaling van het reglement van orde, rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

De beslissingen zijn tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot 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 register, 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 mede-eigenaars 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 beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan 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 19. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

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

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 genomen na het verlenen van het recht, indien deze hem persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen de drie maanden ingesteld . Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Rechtstreeks verhaal voor de bevoegde rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

SECTIE 2. DE SYNDICUS

Artikel 20. Algemene opdracht

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

Artikel 21. Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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 de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

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

De beslissing van de algemene vergadering wordt per aangetekend schrijven meegedeeld aan de syndicus.

Wanneer de syndicus voortijdig opzegt, opgezegd wordt of zijn mandaat een einde neemt na de hiervoor overeengekomen duur, verbindt hij zich ertoe de overdracht van alle nuttige stukken zo vlot mogelijk te laten verlopen en een gedetailleerde en volledige afrekening voor te leggen. Hij draagt er tevens zorg voor de hem aangelegde dossiers aan zijn opvolger over te dragen zonder dat hij enig retentierecht heeft.

Artikel 22. Opdrachten

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening (per kwartaal) voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus

gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

De syndicus kan ook in rechte optreden tegen een huurder of gebruiker;

- h. de betwisting met derden of tussen de mede-eigenaars betreffende de gemene delen onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de algemene vergadering en, in dringende gevallen alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zijn;
- i. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onder-richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel; het uitoefenen van toezicht over de eventuele huisbewaarder en het onderhoudspersoneel;
- j. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- k. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- l. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- m. 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;
- n. 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;
- o. 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;
- p. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- q. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- r. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

- s. 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 bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- t. 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 6 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;
- u. 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 het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- v. 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;
- w. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 22. Bevoegdheid

De syndicus, als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 23. Aansprakelijkheid

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

Artikel 24. Vergoeding

De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat.

SECTIE 3. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS DER REKENINGEN

Artikel 25. 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. De algemene vergadering van een gebouw omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, kan beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom bij meerderheid van drie vierde van de stemmen.

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

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 26. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris van de rekeningen zal, tegen een eventuele door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

SECTIE 4. HUISBEWAARDER

De huisbewaarder of werkvrouw worden door de syndicus aangeworven. Deze bepaalt eveneens hun vergoeding.

Zij worden ook door de syndicus ontslaan.

De huisbewaarder zal de voor hem bestemde lokalen bewonen, en mag deze lokalen niet onderverhuren.

De echtgenoot van de huisbewaarder mag in het gebouw geen enkel beroep uitoefenen. De huisbewaarder mag slechts van de syndicus alleen zijn orders ontvangen.

HOOFDSTUK IV. GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 27. Verdeling van de gemene lasten en ontvangsten

Alle gemene ontvangsten en lasten worden normaal gedragen door de mede-eigenaars in verhouding zoals bepaald in de basisakte. Dit reglement heeft een forfaitair karakter, en kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering en in de wet voorziene gevallen.

Mocht een mede-eigenaar in gebreke blijven of weigeren het hem gevraagde voorschot der gemene uitgaven te voldoen, of zijn aandeel in zelfde lasten te betalen, dan zal de syndicus gemachtigd zijn binnen de acht dagen na het zenden van een herinnering:

- Afsluiten van de water-, gas-, en elektriciteitstoevoer naar de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar.
- Na betekening alle huurgelden te innen welke aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar mochten toekomen wegens verhuring van zijn privatieve lokalen in het gebouw: de huurders zullen zich daar geenszins kunnen tegen verzetten en zullen geldig gekwetten zijn ten opzichte van de verhuurder voor alle sommen die zij aldus voldoen, hiertoe verlenen de mede-eigenaars uitdrukkelijke en contractuele volmacht aan de syndicus.
- Het innen, ten laste van de mede-eigendom in de verhouding, van het door de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigde deel in de gemene uitgaven of provisie.
- Zonder nadeel te berokkenen te berokkenen aan alle vonnissen en arresten welke tegen de ingebreke gebleven mede-eigenaar zouden kunnen uitgesproken zijn, blijft deze laatste verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle betalingen en voorschotten die zij ter zijnen ontlasting zouden gedaan hebben.

Vanaf het verzenden van de herinnering tot betaling, en zonder verdere ingebrekestelling brengen alle sommen een interest op ten voordele van de mede-eigendom tegen de rentevoet van acht procent per jaar verhoogd met een schadevergoeding van tien procent van de verschuldigde hoofdsom.

GEMENE LASTEN

Werden als gemene lasten aanzien:

1. De vergoeding en sociale bijdragen van de huisbewaarder, werkvrouw of andere aangestelde personen.
2. De uitgaven en vergoedingen van de syndicus.
3. De aankoop, het onderhoud, de herstelling en vervanging van het gemeen mobilair; de aankoop van materiaal voor het onderhouden van de gemene delen; de verlichting, verwarming en warmwaterbedeling van de lokalen bestemd voor de huisbewaarder en andere gemene lokalen.
4. De honoraria van de architect verbonden aan het gebouw, wanneer er op zijn diensten beroep wordt gedaan.

5. Het onderhoud, de werking, herstelling, stroomverbruik en eventueel de vernieuwing van de lift, behoudens bijzondere verdeling dezer uitgaven voorzien in de basisakte.
6. Alle verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het gemeenschappelijk belang.
7. Alle belastingen en taksen betreffende het gebouw, ten ware het Ministerie van Financiën deze taksen en belastingen rechtstreeks aan ieder mede-eigenaar opvoert.
8. De provisies en kosten eventueel veroorzaakt bij het in gebreke blijven van een mede-eigenaar.
9. De kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen met dien verstande dat voor een geschil tussen een mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars met betrekking tot de kosten het volgende geldt:
 - a. De mede-eigenaar wiens vordering jegens de vereniging van mede-eigenaars gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld om bij te dragen in het ereloon van de advocaat aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars;
 - b. De mede-eigenaar tegen wie de vereniging van mede-eigenaars een vordering instelt die ongegrond wordt verklaard, wordt eveneens vrijgesteld;
 - c. In het omgekeerde geval moet de mede-eigenaar wel bijdragen in het ereloon.

Bovenstaande lijst is aanhalend en niet beperkend. Zij omvat in één woord alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemene delen waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, handwerk inbegrepen, maar in elk geval zonder nadeel te berokkenen aan het verhaal welke de mede-eigenaars kunnen hebben tegen diegene onder hen van wie de persoonlijke aansprakelijkheid in aanspraak kan genomen worden.

Mochten de gemene lasten verhoogd worden door het persoonlijk verbruik van één der mede-eigenaars, dan zal deze laatste alleen deze verhoging afdragen en betalen.

De mede-eigenaar welke de aan hem door de syndicus gevraagde bijdrage of voorschot in de gemene lasten, wenst te betwisten of betwist, zal eerst deze som voldoen, vooraleer hij de zaak aanhangig kan maken bij de algemene vergadering, behoudens zijn verhaal bij de rechtbanken.

GEMENE ONTVANGSTEN

Alle ontvangsten welke kunnen gedaan worden hetzij uit oorzaak der gemene delen, hetzij door de administratie van het gebouw "gemene ontvangsten" genoemd.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 28. Bewoning

1. De mede-eigenaars, hun huurders, de huisbewaarder, de bediende en andere bewoners van het gebouw, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke manier, om er van te genieten als "een goed huisvader". Zij zullen er dienen over te waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van hun familie, van hun dienstboden, van hun huurders of hun bezoekers, de dienstboden mogen geen bezoek ontvangen op hun kamers.

2. Behoudens bijzondere afwijking vermeld in de basisakte is alle handel of vrij beroep in het gebouw ten strengste verboden met uitzondering van de winkel op het gelijkvloers waar zonder enige beperking elk vrij beroep kan uitgeoefend worden. Mits toelating verleend door de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid zoals bepaald in artikel 16, kan de uitoefening van een vrij beroep toegelaten worden, zoals geneesheer, advocaat, ministerieel ambtenaar, enzovoort. Geneesheren-specialisten in besmettelijke of venerische ziekten worden niet toegelaten hun praktijk uit te oefenen in het gebouw.
3. Het appartement gelegen op het gelijkvloers (winkel) heeft een handelsbestemming. De handelsuitbating mag evenwel geen schade berokkenen aan de eigenaars van de andere appartementen gelegen op de verdiepingen of aan de burens en mag de standing van het gebouw niet in gevaar brengen. Het is derhalve ten strengste verboden in gemeld handelslokaal een vishandel, beenhouwerij, dancing, drankgelegenheden of begrafenisonderneming of een andere handelsuitbating die aan een onderzoek "de commodo en incommodo" onderworpen is, onder te brengen. Van dit laatste verbod kan nochtans afgeweken worden bij beslissing van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid zoals bepaald in artikel 16. Deze toestemming zal kunnen blijken uit het proces-verbaal van algemene vergadering van mede-eigenaars.
4. Het is aan de mede-eigenaars verboden enige publiciteit of voorwerp aan te brengen op de vensters, gevels en andere delen van het gebouw ter uitzondering van de verkoop- en verhuringaankondigingen welke inzake grootte en model door de syndicus dienen goedgekeurd te worden.
5. De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid honden, katten en vogels mogen houden. De algemene vergadering, beslissende met een meerderheid, zoals bepaald in artikel 16, kan ten allen tijde deze gedoogzaamheid intrekken.
6. De schoorstenen dienen geveegd te worden telkens als dit noodzakelijk blijkt, en minstens eenmaal per jaar op bevel van de syndicus;
7. De toevoerleidingen van gas dienen in ijzer te zijn.
8. De mede-eigenaars, huurders en bewoners van het gebouw zullen zich dienen te onderwerpen aan alle stads-, wegenis-, en politiereglementen, evenals aan de gewone voorwaarden inzake "goede bewoning".
9. De openbare verkopeningen in het gebouw zijn ten strengste verboden.
10. Het is ten strengste verboden gebruik te maken van de trap of lift voor het verhuizen of verplaatsen van voorwerpen. Voor verhuizingen zullen de betrokken personen zich wenden tot gespecialiseerde firma's; alle schade veroorzaakt bij verhuizing en vastgesteld door de syndicus zullen aan de betrokken eigenaars aangerekend worden en door hen te vergoeden zijn.

Artikel 29. Overdracht van een kavel

1. Precontractuele informatieplicht

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

2. Informatieplicht bij overdracht van een kavel

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

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2. een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

3. Informatieplicht na het verlijden van de akte

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.

4. De kosten voor de mededeling

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

5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

Is de uittreedende 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; Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de maand na het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie.

Artikel 30. Overdracht van verplichtingen

De huur- en pachtcontracten toegestaan door de eigenaars of vruchtgebruikers van een gedeelte van het gebouw, zullen de bepaling voor de huurders inhouden, het gebouw te bewonen "als een goed huisvader" naar de voorschriften van tegenwoordig reglement.

Alle verkoop- en huurcontracten, en andere dienen steeds de bepaling te bevatten dat de nieuwe eigenaars, vruchtgebruikers of huurders in de rechten en plichten worden gesteld van hun voorgaande eigenaars betrekkelijk tegenwoordig reglement, en dat zij van voormeld reglement volledige kennis hebben, en het zullen uitvoeren in al zijn bepalingen.

Artikel 31. Verscheidene bedingen

Alle betwistingen die kunnen ontstaan door de interpretatie of de toepassing van het statuut en reglement van inwendige orde, dit zowel tussen de mede-eigenaars als tussen de mede-eigenaars en de syndicus, kunnen voorgelegd worden aan een verzoeningsvergadering in de algemene vergadering; mocht in deze verzoeningsvergadering geen oplossing gevonden worden omtrent het twistpunt.

De meeste gereede partij kan de zaak steeds aanhangig maken bij de rechtbank.

Enkel de rechtbanken van de ligging van het onroerend goed zijn bevoegd.

Artikel 32. Bewaring en bedeling

Tegenwoordig reglement zal bewaard worden onder de rang der minuten van notaris V. VERHEECKE te Knokke; hiervan zullen afschriften en uitgiften gemaakt worden aan de belanghebbenden die het wensen.

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 gelegen is, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij alle geschillen is alleen de tekst welke overgeschreven werd in het hypotheekkantoor als inroepbaar te aanzien.

Artikel 33. Woonstkeuze

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