

‘ Ten jare negentienhonderd drie en zeventig;
De achtste februari.

Voor ons, Meester FRANS LONCIN, notaris te Puurs, in tegenwoordigheid van Meester JOSEPH DESTROOPER, notaris te Ledegem;

ZIJN VERSCHENEN

ENERZIJDS:

De heer GEERAARD DANIEL ABEL GHESQUIERE , apotheker, geboren te Geluwe, de derde augustus negentienhonderd dertien en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, mevrouw RACHEL MARIA CARDOEN, zonder beroep, geboren te Moorslede, de zeventiende juli negentienhonderd drie en twintig, samenwonende te Ledegem, Stationsstraat 59.

EN ANDERZIJDS:

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid “VAN TRIER-VAN LAER P.V.B.A.”, met zetel te Puurs-Kalfort, Schoolstraat 22;

Opgericht onder de benaming “VAN DER MEULEN-VAN TRIER P.V.B.A.”, bij akte verleden voor notaris Lea Spinoy te Mechelen, de twaalfde januari negentienhonderd zes en zestig (Belgisch Staatsblad van zeven en twintig januari nadien, nummer 2262, met terechtwijzing in het Belgisch Staatsblad van zeventien maart nadien, nummer 5669). De standregelen werden achtereenvolgens gewijzigd bij akten verleden voor notaris Etienne Maes te Puurs, de vijfde mei negentienhonderd zeven en zestig (Belgisch Staatsblad van een juni nadien, nummer 1230-3), op eenentwintig november negentienhonderd zeven en zestig (Belgisch Staatsblad van dertien december nadien, nummer 2569-2) en op zeventien augustus negentienhonderd een en zeventig (Belgisch Staatsblad van drie september nadien, nummer 2617-7) en bij akte verleden voor ondergetekende notaris Loncin, de eenentwintigste januari negentienhonderd twee en zeventig (Belgisch Staatsblad van vijf februari nadien, nummer 298-2);

Hier vertegenwoordigd door:

1. De heer Gastin Van Trier, aannemer, wonende te Puurs, Moerplas 35; en 2. De heer Robertus Van Laer, zaakvoerder, wonende te Puurs, Schoolstraat 22;

Samen vormend de algemene vergadering der vennootschap en aldus bevoegd hier op te treden en te handelen, ingevolge artikel veertien der standregelen.

Welke verschijnenden hebben uiteengezet wat volgt:

1° Verschijnenden enerzijds zijn eigenaars van:

Een villa, genaamd “Les Genêts”, bestemd tot afbraak, op en met grond, staande en gelegen te Middelkerke, Zeedijk 204, gekadastréerd Sectie B, nummer 283/L/20, voor een grootte van honderd twee en vijftig vierkante meter, palend noord: de Zeedijk; oost en zuid: het hierna beschreven goed; west: Leblanc-Schoonejans Adolph te Middelkerke.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goed werd door de echtgenoten Ghesquière – Cardoen aangekocht van: 1/ Albert Germain Camiel Declercq, nijveraar, te Deinze; 2/ Germaine Sophia Marie Colette Declercq, zonder beroep, echtgenote Lucien Gustaaf Léon Matthijs, advocaat, te Vorst (Brussel); 3/ Marie José Léon Suzanna Declercq, zonder beroep, echtgenote van Joseph Marie Edgard Corneille Verschraegen, nijveraar, te Ukkel en 4/ Renée Anna Emma Virginia Declercq, zonder beroep en haar echtgenot, Jacques Henri André Reyntjens, brouwer, te Kortrijk, bij akte verleden voor notaris Destrooper voornoemd, de dertigste maart negentienhonderd zes en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, de negentiende april nadien, boek 3732 nummer 1.

2° Verschijnende anderzijds is eigenares van:

Een huis, bestemd voor afbraak, op en met grond, staande en gelegen te Middelkerke, Zeedijk 205, gekadastréerd sectie B nummer 283/x/13, voor een grootte van vierhonderd en zeven vierkante meter, palend noord: de Zeedijk; oost: het hierboven beschreven goed; zuid: de Leopoldlaan; en west: de vereniging zonder winstgevend doel: Solidarité Juive Aide aux victimes de l’Oppression Nazie te Sint-Gillis.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goed werd door verschijnende anderzijds aangekocht van: 1/ Georgette Zélie Lebon, zonder beroep, te Spa, weduwe Hector Van der Donckt; 2/ Suzanne Van der Donckt, zonder beroep, te Roelux, er wonende, echtgenote Gerard Mousty en 3/ Valentina Coppens, home-uitbaatster, te Middelkerke, weduwe Jacques Van der Donckt, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Loncin en notarissen Roger Verhue te Oostduinkerke en José Louviau te La Louvière, eerstgenoemde houder der minuut, te tiende november negentienhonderd twee en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne de zestiende november nadien, boek 5301 nummer 37.

2° Verschijnende anderzijds heeft zich voorgenomen op voorschreven percelen, na afbraak der bestaande gebouwen, een appartementsgebouw op te richten, tot haar persoonlijk voordeel of tot dat van elke andere welkdanige persoon, met uitzondering van de appartementen en de studio der vijfde verdieping, van het appartement der tiende verdieping en twee garages, waarvan verschijnenden enerzijds zich de eigendom voorbehouden.

Met het oog op deze verrichting zullen verschijnenden onder elkaar overgaan tot een ruiling, waarvan modaliteiten hierna zullen uiteengezet worden.

4° De plannen van de bouw werden verwezenlijkt door de heer Jozef Maes, ingenieur – architect, wonende te Puurs, Guido Gezellelaan 119.

5° De onderneming der bouwwerken zal uitgevoerd worden door verschijnende anderzijds of de personen door haar aangeduid.

Verschijnenden, beslissend de grond en het op te richten gebouw te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig artikel 577bis van het burgerlijke wetboek, hebben, zoals volgt de basisakte en het onroerend statuut van gezegd goed opgesteld:

Het op te richten gebouw zal bestaan uit onderscheidene privatieve eigendommen, geplaatst onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, waaraan verbonden worden, ten titel van onafscheidelijke aanhorigheden een aantal kwotiteiten, zo in de grond als in de gemene delen van de bouw.

Deze verdeling in onderscheidene panden wordt effectief bij de eerste vervreemding van een privaatief lokaal aan een derde.

De uitvoerige beschrijving die volgt is een lezing der plannen, opgemaakt door voornoemde architect. Deze beschrijving heeft geen onveranderlijk karakter. De afmetingen vermeld op deze plannen en de indeling der verschillende plaatsen zijn niet strikt bindend; hieraan kunnen lichte wijzigingen gebracht worden volgens de omstandigheden in de loop van de bouw, op voorwaarde dat deze wijzigingen in niets de structuur en de stevigheid van het gebouw of het gemeen belang van de mede-eigenaars schaden.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING.

I. GEMENE DELEN:

Hoger beschreven percelen, gekadastreerd Sectie B nummer 283/L/20 en 283/x/13, voor een totale oppervlakte van vijfhonderd negen en vijftig vierkante meter.

En het hierop op te richten gebouw met:

- Ondergronds: doorgang, toegang tot garages, riolering, liftkoker met lift.
- Gelijkvloers: voorhof, inkom, inkomdeur, inkomhall, plaat voor fietsen; berging, ruimten voor huisvuil, centrale verwarming en meters, doorgang naar de koer, elektriciteitscabine, koer en doorgang naar de Leopoldlaan, doorgang naar ondergrondse garages, trapzaal met trap, liftkoker met lift.
- Verdiepingen: trapzaal met trap, liftkoker met lift, vuilnisschuif en, op de tiende verdieping: machinekamer en twee terrassen;
- Dak: uitmondningen van schouwen, uitlaatpijpen, luchtkokers en verluchting systemen, alle welkdanige buizen en het dak zelf.

II. PRIVATIEVE DELEN:

- Ondergronds: elf garages, genummerd G-9 tot met 19.
- Gelijkvloers:

a.- Een appartement, uitgevend op de Zeedijk, begrijpend: woonplaats, slaaphoek, keuken, watercloset, badkamer en inkomhall.

b.- Acht garages, waarvan vijf met toegang langs de koer (genummerd G-1 tot en met 5) en drie met toegang langs de Leopoldlaan (genummerd G-6, 7 en 8).

- Op ieder der eerste tot en met vijfde verdieping: twee appartementen (genummerd van links naar rechts, gezien vanaf de Zeedijk: A en C) en een studio (genummerd B), begrijpend:

1/ De appartementen A en C, ieder: living, hall, keuken, watercloset, badkamer, twee slaapkamers, terras.

2/ De studio's (B): living met slaaphoek, keuken, badkamer met watercloset

- Op ieder der zesde tot en met negende verdieping: vijf studio's

Waarvan:

1/ Drie met uitzicht op de Zeedijk, genummerd van links naar recht, gezien vanaf de Zeedijk: A,B, en C, en begrijpend: woonkamer, hall, slaaphoek, keuken en badkamer.

2/ Twee met uitzicht op de Leopoldlaan, genummerd op zelfde wijze: D en E begrijpend: living met terras, Halle, slaaphoek, keuken en badkamer.

- Tiende verdieping (genaamd Technische verdieping)

Een appartement (nummer 10) begrijpend: woonkamer, hall, keuken, badkamer, twee slaapkamers, berging, douchekamer en bureel.

TABEL VAN VERDELING DER KWOTITEITEN DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn verdeeld in tienduizendsten. Deze kwotiteiten zijn verdeeld tussen de verschillende privatieve delen, op volgende wijze:

- Appartement gelijkvloers: tweehonderd zesenzeventig/tienduizendsten

- Eerste tot en met vijfde verdieping:

a/ Appartementen A en C: driehonderd veertig/tienduizendsten

b/ Studio B: tweehonderd en een/tienduizendsten

- Zesde tot en met negende verdieping:

a/ Studio's A,B en C:honderd vierenzeventig/tienduizendsten

b/ Studio's D en E: honderd zes en tachtig/tienduizendsten

- Technische verdieping: vierhonderd negen en tachtig/tienduizendsten.

- Garages: nummers G-1 tot en met 8 en G-12: vierenzestig/tienduizendsten

Nummers G-9, 10 en 11: zesentachtig/tienduizendsten

Nummer G-13: achtenzeventig/tienduizendsten

Nummers G-14 tot en met 19: twee en zestig/tienduizendsten.

HANDVEST VAN HET GEBOUW

Met het doel de verdeling van het gebouw door te voeren, hebben verschijnenden heden een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld dat de privatieve en gemene delen aanduidt, het beheer van het gebouw regelt, de verdeling der inkomsten en lasten bepaalt, de herstellingen en werken, de verzekering, het bewonen van het gebouw en zijn eventuele heropbouw regelt.

Zij hebben ons vervolgens volgende documenten overhandigd om ze aan huidige akte te hechten:

A. Het algemeen reglement van mede-eigendom.

B. Vier plannen, genummerd 7203/1, 2, 3 en 4, voorstellend:

7203/1: indeling der appartementen en studio's van de eerste tot en met de tiende verdieping.

7203/2: indeling van kelderverdieping en gelijkvloers

7203/3 : voor – en achtergevel

7203/4 : grondplan met inplanting van het gebouw en doorsnede/

Deze documenten zullen aan huidige akte gehecht blijven, na “ne varietur” ondertekend te zijn door verschijnenden en na te zijn gekorttekend door de werkende notaris en bekleed met de vermelding van bijlage.

Zij vormen, met de huidige akte, het handvest van het gebouw, waaraan nadien de eventuele bijvoeglijke en wijzigende akten en de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars zullen gehecht worden.

De verbintenissen vervat in dit handvest hebben deels het karakter van zakelijk recht, dat de privatieve lokalen zelf belast in welke handen ze ook mogen overgaan, en dat tegenstelbaar is aan derden door overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor; en deels het karakter van een verbintenis waarin alle rechthebbenden en opvolgers zullen gesubrogeerd zijn.

In dit verband hebben verschijnenden verklaard hun handtekeningen op voormelde documenten te erkennen en nogmaals de voorwaarden en overeenkomsten te herhalen die erin vervat zijn, hierdoor hun wil te kennen gevend dat de overeenkomsten en voorwaarden dezelfde grond van authenticiteit zouden verkrijgen als waren ze hier woordelijk overgenomen.

EVENTUELE WIJZIGINGEN AAN HET HANDVEST

Verschijnenden anderzijds behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor:

1/ Om alleen, de respectievelijke kwotiteiten van de appartementen en andere lokalen in de gemene delen te veranderen; behoudens wat betreft het gedeelte van voorschreven goed, bij deze overgedragen aan verschijnenden enerzijds.

2/ Om, op vraag van een of meer kopers, de indeling en het uitzicht der appartementen en andere privatieven, zoals in principe aangeduid op de plannen, te veranderen; om twee aangrenzende appartementen van verschillende niveaus eventueel samen te voegen en te verbinden met een binnentrap; om de privatieve oppervlakte van een appartement door toevoeging van een of meer lokalen van een aangrenzend appartement van dezelfde verdieping te wijzigen en om, in die gevallen, de kwotiteiten in de gemene delen aan te passen.

Verschijnende anderzijds behoudt zich het recht voor op ieder ogenblik de werken uit te voeren of te laten uitvoeren, die zij noodzakelijk acht voor de stevigheid van de bouw, ingevolge deze eventuele wijzigingen.

Ten einde als voormeld worden alle nodige volmachten gezamenlijk gegeven door de verschijnenden in deze, met recht tot indeplaatsstelling, aan de heren Jozef Maes, Robert Van Laer en Gaston Van Trier, allen voornoemd.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Erfdienstbaarheden:

De privatieven genieten een erfdienstbaarheid van doorgang over de gemeenschappelijke koer van het gelijkvloers en de doorgangen naar de Zeedijk en de Leopoldlaan, terwijl de garages een zelfde recht zullen genieten over de ondergrondse doorgang en de gemeenschappelijke koer, naar de Leopoldlaan.

Deze erfdienstbaarheid is onvergeld en wederkerig. Ze blijft bestaan zolang het appartementsgebouw blijft bestaan.

Voor het overige worden hier de bepalingen aangehaald vervat in een akteverkoop, verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke, de vijfde november negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, de eenentwintigste november nadien, boek 3703 nummer 8, dewelke, met betrekking tot het eigendom, gekadastraerd Sectie B nummer 283/x/13, letterlijk luiden als volgt: “L’acquéreur s’interdit pour lui, ses héritiers ou ayants-droit, d’établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits, tout commerce, industrie, négoce ou établissement pouvant incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun des établissements indiquées au tableau de classement annexé à l’arrêté Royal du vingt neuf janvier mil huit cent soixante rois, sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes. Le zone de recul de six mètres ne pouvant être employé qu’à l’usage de jarding ou de cour, à l’extérieur de toute Construction.”

2. Voorbehoud van gemeenschap:

De verschijnende anderzijds behoudt zich het recht voor van gemeenschap aangaande de scheidings- en afsluitingsmuren.

Zij alleen zal mogen overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van deze muren, zij alleen is gerechtigd er de prijs van te ontvangen en er geldige kwijting van te geven.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat verschijnende anderzijds verantwoordelijk zou zijn of zou moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand der gemeenschap.

3. Hoogspanningscabine:

I. De mede-eigenaars machtigen de naamloze vennootschap EBES of haar rechtsopvolgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische energie van het grondgebied der gemeente Middelkerke door EBESn hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks, om, in het daartoe bestemde lokaal:

a. Om het even welk zwaar hoogspanning- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningscabine in het gebouw "Residentie Nordland", Zeedijk 204-205 te Middelkerke, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen zoals aangeduid op een plan, opgemaakt door de heer Vanden Bussche R. landmeter te Assebroek.

De zijden en afmetingen op dit plan aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit tot het bouwwerk volledig afgewerkt is.

Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw of de belangen van de mede-eigenaars niet schaden.

b. Hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of fibrocementbuizen aangeduid op bedoeld plan.

c. De toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoeleinden.

II.a. Voor al wat het materiaal betreft bedoeld sub I, verzaken de mede-eigenaars het recht van natrekking in te roepen.

b. Het onderhoud van het gebouw van de cabine valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c. De bewoners van het appartementsgebouw hebben geen verhaal tegen de naamloze vennootschap EBES of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningscabine.

d. De cabine kan voor de behoeften van de elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de naamloze vennootschap EBES, gebruikt word.

e. Alle welkdanige onkosten voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de cabine door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de naamloze vennootschap EBES.

f. De naamloze vennootschap EBES en de mede-eigenaars zien wederkerig af van ieder verhaal dat zij zouden kunnen uitoefenen de één tegen de ander, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van onderhavige clause.

De mede-eigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de naamloze vennootschap EBES. De verzekeringspolis moet verder worden voorgelegd aan de naamloze vennootschap EBES, op haar eerste verzoek.

4. Terrassen op de tiende verdieping:

Het uitsluitend genot van deze terrassen komt toe aan het privaatief voor hetwelk deze terrassen instaan en dit ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht. Alle kosten van onderhoud en herstelling der bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het privaatief dat

het uitsluitend genot heeft. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid, vallen ten laste van de gemeenschap, in dezelfde mate als de overige dakbedekkingen, behoudens verhaal ingeval van misbruik van rechten.

5. Gelijkvloers en garages:

In afwijking van de bepalingen voorzien in het reglement van mede-eigendom wordt bepaald en overeengekomen dat de gemeenschap van het gelijkvloers en de garages, enkel zullen moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud en herstelling van die gemeenschappelijke delen, waar ze het werkelijk genot van hebben. Zij zullen, meer bepaald, vrijgesteld zijn van tussenkomst in de kosten van onderhoud en herstelling en elektriciteitsverbruik, evenals in de kosten van reiniging van lift, trapzaal en trap.

6. Centrale verwarming – Warm water:

De centrale verwarming met warmwaterbedeling zal gemeenschappelijk zijn.

Niettemin zullen de mede-eigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats.

Alleen de syndicus van het gebouw, of zijn afgevaardigde en degenen die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling hebben toegang tot de stookplaats, evenals de verschijnende anderzijds.

De installatie der centrale verwarming zal tot het collectief behoren, tot aan de vertakking naar het privaat. Zijn derhalve privaat: de radiatoren, kranen, kamerthermostaat en alle onderdelen die zich in een privaat ruimte bevinden.

Teneinde het verbruik van centrale verwarming en warm water individueel te houden, zal de installatie worden voorzien van meters, die, ten koste der mede-eigenaars, worden gehuurd bij een gespecialiseerde maatschappij. Deze zal zorgen voor levering, plaatsing, onderhoud en herstelling van deze apparaten, opnamen van de index, verdeling van de kosten en opstellen der facturen per privaat gedeelte. Deze tellers zullen eventueel kunnen aangekocht worden door de eigenaars van privaat delen, die dat zouden wensen.

7. Verhuizing:

Er wordt bepaald, ten titel van erfdiensbaarheid en waarbij ieder privaat heersend en lijdend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig voor verhuizingen mogen aangebracht worden waar dit nodig is, met het oog op verhuizing van meubelen en mobiliair naar en van de verschillende privaat. Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiliair opgetrokken en neergelaten worden, en toegang zal moeten gegeven worden door de privaat tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met aanbrengen of wegbergen van bedoelde meubels en mobiliair, dit alles op eigen verantwoordelijkheid van diegenen die de verhuizing doet uitvoeren.

8. Garages:

Voor wat de verkoop van garages of autostandplaatsen betreft, zal de voorkeur worden gegeven aan de eigenaars van appartementen of studio's van het gebouw.

9. Tussenkomst in de algemene onkosten:

Verschijnende anderzijds bouwt de privaat met het oog op de verkoop. Zolang zij eigenaar is zal zij niet moeten tussenkomsten voor de niet verkochte privaat in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de notariële akte-verkoop, uitgenomen voor de premie van de verzekeringspolissen.

Deze uitzondering geldt natuurlijk slecht tot om het ogenblik dat de vennootschap kwestieuze privaat betreft of uitbaat of verhuurt.

10. Ingenottreding:

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de lopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat, voor de volledige afwerking, zo van de gemene delen als van de privaat.

Onder bezit nemen dient verstaan, niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van sleutels van het privaat.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner ter andere zijde het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende last alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieve delen hinderen of beletten.

11. Algemene regel:

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel, dat verschijnende anderzijds het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien in huidige akte, uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene of privaatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermee in strijd zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

12. Benaming van het gebouw:

Het gebouw zal de benaming "RESIDENTIE NORTLAND" dragen. De verschijnende anderzijds behoudt zich het recht voor deze benaming eventueel te vervangen door een andere, naar haar keuze.

13. Kosten:

Alle kosten, rechten en erelonen der basisakte, zijn ten laste van verschijnende anderzijds, die ze zal mogen verhalen op de toekomstige eigenaars der privaatieve delen.

14. Vertaling:

Indien huidige akte met aanhangsels zou vertaald worden, zal de vertaling slechts waarde van inlichting hebben; ingeval van tegenspraak tussen de twee teksten, is alleen de tekst der notariële akte bindend.

15. Keuze van woonplaats:

Voor de uitvoering van huidige akte wordt door verschijners keuze van woonplaats gedaan op het Parket van de heer Procureur des Konings te Brugge.

RUILING

Na deze uiteenzetting hebben verschijnenden enerzijds en anderzijds verklaard, onder elkaar, volgende overeenkomst te hebben afgesloten:

I. Verschijnenden enerzijds verklaren uitdrukkelijk uitsluitend eigenaars te willen worden van:

a. – De studio en de twee appartementen der vijfde verdieping, gemerkt respectievelijk 5-B en 5-A en C en begrijpend:

- De appartementen A en C, ieder:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: living, hall, keuken, watercloset, badkamer, twee slaapkamers en terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd veertig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond, hetzij samen:

Zeshonderd tachtig/tienduizendsten

680/10.000

- De studio, gemerkt 5-B, begrijpend:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: living met slaaphoek, keuken en badkamer met watercloset.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en een/tienduizendsten, in de gemene delen van het gebouw en de grond: 201/10.000

b. – Het appartement der technische verdieping (gemerkt nummer 10), begrijpend:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, hall, keuken, badkamer, douchekamer, twee slaapkamers, berging en bureel.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd negenentachtig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw en grond. 489/10.000

c. De garages gelegen op het gelijkvloers, gemerkt G-3 en G-4, begrijpend:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ieder vierezestig/tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond, hetzij samen:

Honderd achtentwintig/tienduizendsten 128/10.000

TOTAAL aantal tienduizendsten: duizend vierhonderd achtennegentig 1.498/10.000

Bijgevolg staan verschijnenden enerzijds af, onder de speciale voorwaarden spruitend zowel uit onderhavige akte als uit de eraan gehechte documenten, aan verschijnende anderzijds, die verklaart te aanvaarden, vertegenwoordigd als gezegd: de achtduizend vijfhonderd en twee/tienduizendsten in onverdeeldheid in het onroerend goed, hierboven beschreven onder 1°, terwijl zij zich de duizend vierhonderd acht en negentig/tienduizendsten in onverdeeldheid van zelfde goed, met betrekking tot het gedeelte van het op te trekken appartementsgebouw, hierboven beschreven, voorbehouden.

Voor zoveel nodig geven verschijnenden enerzijds bij deze toelating aan verschijnende anderzijds, die aanvaardt, om op voorschreven grond, het voorgenomen appartementsgebouw op te richten en meer bepaald de appartementen der vijfde en tiende verdieping en de garages nummers G-3 en 4, waarvan zij ingevolge onderhavige ruiling, de privatieve en uitsluitende eigenaars worden.

II. Als tegenprestatie staat verschijnende anderzijds af aan degenen enerzijds, die verklaren te aanvaarden: de duizend vierhonderd acht en negentig/tienduizendsten in onverdeeldheid in het onroerend goed hierboven beschreven onder 2°, met betrekking tot voorschreven appartementen der vijfde en tiende verdieping en de garages nummer G-3 en 4, terwijl zij zich achtduizend vijfhonderd en twee/tienduizendsten in onverdeeldheid van zelfde goed voorbehoudt.

Bovendien verbindt verschijnende anderzijds er zich toe op te richten, ten voordele van verschijnenden enerzijds, die aannemen: voormelde appartementen der vijfde en tiende verdieping en garages.

Voorwaarden der ruiling:

1. Deze ruiling heeft plaats onder de gewone feitelijke en rechterlijke waarborg.
2. De goederen zullen overgaan naar de respectievelijke mede-ruilers voor vrij, zuiver en onbelast van welkdanige schulden, lasten en inschrijvingen bevoorrechte en hypothecaire.
3. De mede-ruilers doen elkaar wederzijds alle overlatingen, opgelegd zowel door huidige akte als door het reglement van mede-eigendom en het lastenkohier der gemeenschappelijke delen.
4. De ruilers, evenals hun opvolgers, zullen in volle recht onderworpen blijven aan de rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de erfdienstbaarheden en andere speciale voorwerpen, hierboven weergeven.
5. De goederen worden geruild in de staat en gelegenheid waarin zij zich bevinden, met al hun actieve en passieve, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende, heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee ze zouden kunnen bezwaard zijn of bevoordeligd en zonder mogelijk verhaal.
6. De oppervlakte van voorschreven goederen is niet gewaarborgd; elk verschil in meer of min, indien het bestaat, zelfs indien het groter is dan een/twintigste, zal ten laste van de mede-ruilers vallen.
7. Voor wat betreft de verzekeringscontracten zullen de ruilers zich moeten gedragen volgens de bepalingen vervat in het reglement van mede-eigendom.
8. De ruilers zullen de volle eigendom en het genot der afgestane goederen hebben vanaf heden, op last voor hen de bestaande of nog op te leggen belastingen te betalen vanaf heden.

Verklaring voor de registratie:

Nadat de werkende notaris hun lezing heeft gegeven van artikel 203 van het wetboek der registratierechten, verklaren en bevestigen partijen:

1. Dat de onverdeelde parten, hetzij duizend vierhonderd acht en negentig/tienduizendsten in het goed beschreven onder 2°, door verschijnende enerzijds afgestaan aan degenen enerzijds, een waarde vertegenwoordigen van vierhonderd vijftigduizend vierhonderd frank en dat de prijs, exclusief belasting op de toegevoegde waarde, voor het volledig bouwen en afwerken der appartementen 5-A en 5-C, van studio 5-B, van appartement nummer 10 en der garages nummers G-3 en 4, op te richten door verschijnende anderzijds, daarin begrepen het aandeel in de gemene delen van het gebouw bedraagt: twee miljoen driehonderd vijftentwintigduizend frank

Totaal: twee miljoen zevenhonderdvijfenzeventigduizend vierhonderd frank

II. Dat de onverdeelde parten, hetzij achtduizend vijfhonderd en twee/tienduizendsten in het goed beschreven onder 1°, door verschijnenden enerzijds afgestaan aan degene anderzijds, een waarde vertegenwoordigen van: een miljoen zevenhonderdduizend vierhonderd frank.

Blijft derhalve te betalen als opleg, door verschijnenden enerzijds aan degene anderzijds:
Een bedrag van een miljoen vijfenzeventigduizend vierhonderd frank

Hetwelk verschijnenden enerzijds zich verbinden te betalen aan degene anderzijds naargelang de vordering der werken, volgens overeenkomst tussen partijen afzonderlijk afgesloten.

Partijen verklaren dat de venale waarde van de aandelen de grond, afgestaan aan verschijnenden enerzijds geschat wordt op

En die van de grond, afgestaan aan verschijnende anderzijds op een miljoen zevenhonderdduizend vierhonderd frank

Vermindering van registratierechten:

Teneinde te genieten van vermindering van registratierechten als beroeps persoon, verklaart de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "VAN TRIER – VAN LAER P.V.B.A.":

1/ Dat zij, op vierentwintig augustus negentienhonderd zes en zestig een beroepsverklaring heeft gedaan op het registratiekantoor te Puurs; en

2/ dat zij de bij artikel 63 van het wetboek der registratierechten voorziene zekerheden gesteld heeft.

Belasting op de toegevoegde waarde:

Partijen verklaren dat de vervreemding gedaan door verschijnende anderzijds aan degenen enerzijds, geschiedt onder toepassing van het stelsel der belasting op de toegevoegde waarde.

Verschijnende anderzijds is van rechtswege belastingplichtige ten aanzien van onderhavige vervreemding. Zij verklaart haar maandelijks aangifte in te dienen op het controlekantoor der belasting op de toegevoegde waarde te Puurs onder nummer 400.781.333.

Zij verklaart tenslotte dat de eerste inkohiering der onroerende voorheffing betreffende het door haar vervreemde goed, tot op heden niet heeft plaatsgehad.

Ontslaging:

De bevoegde heer Hypotheekbewaarder wordt bij deze uitdrukkelijk ontslagen van tijdens overschrijving deze enige ambtshalve inschrijving te nemen.

Verklaring:

Partijen, en in het bijzonder verschijnenden enerzijds, verklaren door ons, notaris, omstandig te zijn ingelicht omtrent hun rechten voortspuitend uit de bepalingen der wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig tot regeling van de woningbouw en het koninklijk besluit houdende uitvoering van de artikelen 7,8 en 12 ervan. Verschijnenden

enerzijds erkennen dat een exemplaar van de wet aan het hun medegedeelte ontwerp werd gevoegd. De aandacht van verschijnenden enerzijds werd in het bijzonder gevestigd op artikel één van de wet en op artikel dertien, laatste lid. Zij verklaren te weten dat elk beding, strijdig met de wet en het gezegd Koninklijk besluit, geacht wordt niet geschreven te zijn.

Partijen verklaren tenslotte dat huidige akte op hun uitdrukkelijk verzoek werd verleden tot zuivere en eenvoudige uitvoering van een overeenkomst, rechtstreeks tussen hen afgesloten.

Bevestiging van identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der identiteit van verschijnenden enerzijds, op zicht van bewijsstukken van de burgerlijke stand.

Volmacht.

Verschijnende anderzijds, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart bij deze als bijzondere lasthebbers aan te stellen: de heren Gaston Van Trier en Robert Van Laer, beiden voornoemd, ieder van hen kunnende afzonderlijk en alleen optreden;

Aan dewelken zij macht geeft om voor haar en in haar naam te verkopen, uit de hand, voor de prijzen en onder de lasten en voorwaarden welke de gevolmachtigden nuttig zullen oordelen: het geheel of een of meerdere gedeelten van het hierboven beschreven, op te richten, appartementsgebouw.

De dag der ingenottreding te bepalen, koopprijzen en aankleven te ontvangen, daarover kwijting te verlenen; toe te stemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, ambtshalve genomen of andere; voor of na betaling af te zien van alle voorrecht, recht van hypotheek en koopverbrekende vordering; de heer Hypotheekbewaarde te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen, alle vrijwaring te beloven, alle handlichtingen te verlenen en teneinde als vermeld, alle akten, overeenkomsten en stukken te ondertekenen.

Herziening bouwprijs:

Partijen verklaren dat de prijs voor het bouwen en afwerken der privatieve en gemene delen, bij onderhavige akte overgedragen aan verschijnenden anderzijds, niet vatbaar is voor herziening wegens schommelingen van de lonen en de daarop betrekking hebbende sociale lasten; noch omwille van schommelingen van de prijs van de in het bouwwerk gebruikte of verwerkte materialen, grondstoffen of producten.

Aanvang der werken:

De werken voor de bouw zullen worden aangevat op vijftien februari negentienhonderd drie en zeventig.

Uitvoeringstermijn:

De uitvoeringstermijn voor de privatieve delen, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen genomen worden en voor de gemene delen, waardoor de normale bewoning der privatieven verzekerd wordt, belooft driehonderd zeventig werkdagen, te rekenen vanaf voormelde datum, voorzien voor de aanvang der werken.

Elke gebeurtenis die een uit menselijk en redelijk oogpunt onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van verschijnende anderzijds of waardoor deze gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (voorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlening van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en zonder vergoeding met zich, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdsperiode welke normalerwijze noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Als de verschijnenden enerzijds tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken zou eisen, behoudt verschijnende anderzijds zich het recht voor verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen.

Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de partijen ondertekend geschrift, vastgesteld.

Worden niet als werkdagen aangerekend: dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, jaarlijkse, betaalde vakantiedagen.

Verwijlvergoedingen:

Bij aan verschijnende anderzijds te wijten vertraging in de uitvoering of levering, dient deze aan de kopers bij wijze van schadevergoeding honderd vijftig frank per dag te betalen.

Deze vergoeding is, in voorkomend geval, slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die verschijnenden enerzijds aan degene anderzijds hebben toegestuurd.

Oplevering:

De voorlopige en de eindoplevering der werken wordt slechts bewezen door een schriftelijk en tegensprekelijk akkoord, tussen partijen opgemaakt.

De weigering om tot oplevering over te gaan wordt, samen met de redenen waarop zij steunt, ter kennis van verschijnende anderzijds gebracht, bij ter post aangetekend schrijven.

Bewoning of ingebruikneming geldt als vermoeden dat verschijnenden enerzijds de voorlopige oplevering aanvaarden, behoudens tegenbewijs.

Verschijnende enerzijds wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van verschijnende anderzijds, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen de vijftien dagen nadat hij door verschijnende anderzijds daartoe bij gerechtsdeurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering, niet verschenen is. Deze bepaling is niet van toepassing op de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Waarborg:

Verschijnende anderzijds voldoet, wat de aard en de omvang der werken betreft, aan de voorwaarden van het wetsbesluit van drie februari negentienhonderd zeven en veertig, houdende erkenning der aannemers.

Zij is erkend in categorie D; klasse 5, onder nummer 11.116.

Teneinde te voldoen aan artikel twaalf der wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, uitvoerbaar gesteld door het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd een en zeventig, wordt er aan huidige akte een afschrift gehecht van de borgstelling voor waarborg van de uitvoering der verplichtingen door verschijnende anderzijds, spruitend uit onderhavige overeenkomst, gedaan op de Deposito- en Consignatiekas te Brussel, de tweede februari laatstleden.

Bouwvergunning:

Verschijnende anderzijds verklaart, op drie januari laatstleden, van de Gemeente Middelkerke, de toelating te hebben ontvangen om de bouwwerken aan te vangen. Deze toelating, letterlijk luidend als volgt: “ Gemeente Middelkerke – Technische Dienst. – Middelkerke, 3 januari 1973. – Voorlopige toelating.

Het Schepencollege van de Gemeente Middelkerke geeft hierbij aan pvba Van Trier-Van Laer, de voorlopige toelating om een aanvang te nemen met de werken van het gebouw gelegen Zeedijk 204/205 te Middelkerke.

De Secretaris (get) onleesbaar – De Burgemeester (get) onleesbaar.” wordt aan onderhavige akte gehecht.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Puurs, ter studie.

Volgens een eensluidend ontwerp dat partijen verklaren voorafgaandelijk aan deze te hebben ontvangen.

Na gedane voorlezing hebben partijen deze met ons, notaris, ondertekend.
G.Ghesquiere, R.Cardoen, R.Van Laer, G.Van Trier, J.Destrooper, F.Loncin.

Geboekt te Puurs, de 13 februari 1973. Deel 369, blad41, vak 7. zes bladen en drie verzendingen. Ontvangen vijfentachtigduizend twintig frank.

De Ontvanger wn, Vergauwen Felix.

VOLGT AFSCHRIFT VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

RESIDENTIE NORTLAND

Appartementsgebouw te MIDDELKERKE, Zeedijk 204-205

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENOM

HOOFDSTUK I.

ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. – Overeenkomstig artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt vastgesteld het statuut van het onroerend goed, behorende al wat betreft de verdeling van de eigendom, het behoud, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed, alsook de bestemming van de lokalen.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er uit kunnen voortvloeien dringen zich op in zover als reëel statuut aan al de eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, huidige en toekomstige; zij zijn diensvolgens onveranderlijk bij gebrek aan gemeenschappelijk akkoord der mede-eigenaars, welk akkoord tegenstelbaar zal zijn aan derden door overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Artikel 2. – Daarenboven is besloten, om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten welkdanige titel ook, een reglement van inwendige orde met betrekking tot het genot van het onroerend goed en tot de specificatie van het gemeenschappelijk leven, hetwelk reglement geen reëel statuut is en vatbaar is voor wijzigingen in de voorwerpen die het aanduidt.

Deze wijzigingen zijn geenszins onderworpen aan de overschrijving maar moeten opgelegd worden door de afstanddoeners van het recht van eigendom of van genot van een deel van het onroerende goed aan hun afstandhouders.

Artikel 3. – Het reëel statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van mede-eigendom of onroerend statuut van het gebouw.

HOOFDSTUK II.

WONINGSTATUUT.

I. ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel 4. – Het gebouw bestaat uit privatieve delen, die het voorwerp zijn van exclusieve en persoonlijke eigendom en uit gemene delen, die ten titel van onafscheidelijke bijhorigheden en in een bepaalde verhouding vastgehecht zijn aan de privatieve delen.

Artikel 5. – De privatieve delen omvatten: de appartementen, studio's en garages.

De gemene delen zijn verdeeld in kwotiteiten, toegekend aan de privatieve delen.

Deze gemene en privatieve delen zijn opgesomd in de basisakte, waaraan huidig reglement is gehecht, en waarmee het één geheel vormt.

Artikel 6. – De gemene delen van het gebouw zijn onder andere:

- de grond, in zijn totale oppervlakte.

- de grondvesten, het geraamte van het gebouw, de dikke gevelmuren, zijgevels en binnenmuren (onder voorbehoud van de mandeligheid gedaan in de basisakte), het dak, de ruimten voor centrale verwarming en meters, de ruimte voor fietsenberging, het dak, de installatie der centrale verwarming met olie-reservoir, de buitenste gevelversieringen, de leuning, de vensterdorpels, de riolen, de leidingen van water, gas en elektriciteit, de aflopen van regen – en huishoudelijke waters, de aflopen van waterclosets, de kokers van de schouwen der centrale verwarming, de kokers van de verschillende hoofdleidingen, zelf de leidingen van water, gas elektriciteiten verwarming, en hetgeen ermee verbonden is als integreerend deel en accessoria.

In het algemeen al de delen van het gebouw die niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars of van een deel van deze, zullen gemeenschappelijke zijn aan het gebouw.

Artikel 7. – De verdeling van de gemeenschappelijke zaken zal nooit mogen gevraagd worden.

De gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen vervreemd, bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden dan met de privatieven waarvan zij het accessoria zijn en voor de aandelen hun toebedeeld.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht gelegd op het privaat element, bezwaren van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke zaken die er van afhangen als onafscheidelijke accessoria.

Artikel 8. – Iedere privaatieve eigendom bestaat uit de constructieve delen van het appartement, de studio of garage, met uitsluiting van de gemene delen en onder andere: de vloerbekleding, de binnenmuren met hun deuren, de gemeenschap van de scheidingsmuren tussen de appartementen, studio's en garages, de vensters in voor- of achtergevel met hun borstweringen, de deuren uitgevend op de traphall, alle binnenleidingen van de privaatieve ruimten, de particuliere sanitaire installaties, de glazen delen van deuren en vensters, de plafonnering en de binnenhuisdecoratie, in een woord al wat zich binnen de privaatieve ruimten bevindt en bestemd is tot het uitsluitend gebruik van deze delen. (Voorbeeld: particuliere telmeters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon enz.)

Artikel 9. – Ieder eigenaar heeft het recht om te genieten en beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen het kader van huidig contract en op voorwaarde dat dit genot niet schaadt aan de rechten van de andere eigenaars of de stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengt.

Ieder eigenaar mag de innerlijke indeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen doch op zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen of ongemakken, die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemene delen of lokalen van andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden veranderingen aan te brengen aan de gemene delen, zelfs als ze zich in de eigen lokalen bevinden, wanneer deze veranderingen de stevigheid en de duurzaamheid van het gebouw zouden in gevaar brengen, behalve indien ze zich gedragen naar volgend artikel.

Artikel 10. – De veranderingswerken aan de gemene delen zullen slechts kunnen worden uitgevoerd mits goedkeuring der algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden meerderheid van stemmen en onder toezicht van de architect, auteur der plannen.

De erelonen en kosten hiervoor zijn ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Artikel 11. – Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw zelfs indien het gaat om privaatieve zaken , zal mogen gewijzigd worden, tenzij bij beslissing van de algemene vergadering genomen met drie/vierden der stemmen en met akkoord van bovenbedoelde bouwkundige. Hetzelfde zal gebeuren met de ingangdeuren der privaatieven, met vensters, leuningn, terrassen, rolluiken, luiken en andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 12. – De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen; zij zullen van het model zijn, aanvaard door de algemene vergadering.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefonie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politie-reglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen, studio's en handelsruimte(n) op kosten en risico's van de respectievelijke eigenaars.

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren.

Artikel 13. – Iedere eigenaar zal de toelating kunnen krijgen van de algemene vergadering om openingen te maken in de gemene muren en appartementen waarvan hij eigenaar is en om deze te verbinden met huizen of appartementen er tegenaan gebouwd, op voorwaarde de kokers en stevigheid van het gebouw te respecteren.

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen laten gepaard gaan met bijzondere voorwaarden.

Dezelfde toelating zal gegeven worden aan de huurders op voorwaarde dat de respectievelijke eigenaars erin toestemmen.

II. DIENSTEN EN BEHEER VAN HET GEBOUW

Artikel 14 .- Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 15 .- 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 buitenuit 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 16 .- 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 17 .- De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen tussen 5

en 19 oktober.

Artikel 18 .- De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 19 .- Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 20 .- 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 21 .- De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 22 .- 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 23 .- De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

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

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

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

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met

uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

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

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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 24 .- De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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

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

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

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het 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 25 .- Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Artikel 26 .- Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 27 .- De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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

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

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

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

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

Artikel 28 .- De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals

bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum

genormaliseerd 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;

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

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

Artikel 29 .- 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.

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.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

III. VERDELING DER LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 30. – Ieder der mede-eigenaars zal proportioneel voor zijn part bijdragen in de uitgaven voor onderhoud en in staat houden alsook voor de administratieve onkosten van de gemeenschappelijke delen. Hij zal de voorschotten storten vastgesteld door de syndicus.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven en dus ook voor de uitgaven betreffende de lift.

Artikel 31. – De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 32. – Dringende herstellingen.

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

Artikel 33 . – Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden besloten door de raad van mede-eigendom.

Artikel 34 (oud). – Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen:

Deze werken en herstellingen zullen worden besloten door de algemene vergadering.

Artikel 35. – De mede-eigenaars zullen door hun appartementen, en handelsruimten een doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber wonende in de omgeving van het gebouw, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de syndicus, zodat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden, volgens de voorgenomde voorschriften.

Artikel 36. – De verantwoordelijkheid, zoals voorzien bij artikel 1386 van het burgerlijk wetboek en, in het algemeen, alle lasten van het gebouw, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, voor zover het natuurlijk gaat over gewone zaken en onverminderd het recht van verhaal der mede-eigenaars tegen degene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang komt, het weze een mede-eigenaar of een derde.

En verzekering zal worden onderschreven om het risico van de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw te dekken.

Artikel 37. – In geval een mede-eigenaar door zijn toedoen de gemeenschappelijke lasten zou verhogen, in zijn uitsluitend voordeel, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

B. ONTVANGSTEN.

Artikel 38. – Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel.

IV. VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW.

A. GEBOUW:

Artikel 39. – De verzekering van alle gemeenschappelijke en privatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, blikseminslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de syndicus afgesloten worden, bij een en dezelfde maatschappij, te weten: voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privaat gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de syndicus en verdeeld worden onder de eigenaars, in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de syndicus het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen, te verhogen. In dit geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspuit te zijnen laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel 40. – Bij afwijking van artikel 39 wordt bepaald dat, indien het gebouw verzekerd is door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid “VAN TRIER-VAN LAER, P.V.B.A.” bij verkoop der appartementen, studio’s of handelsruimten, de gemeenschap der eigenaars verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en de verschuldigde premies te betalen gedurende de periode voorzien in de afgesloten verzekeringscontracten.

Ieder eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel 41. – Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobiliair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden, te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico’s meebrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico’s volledig te verzekeren.

Artikel 42. – Ingeval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis ontvangen worden door de syndicus in bijzijn van een der mede-eigenaars daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering, die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden, in afwachting van hun uiteindelijke en definitieve aanwending, dewelke als volgt zal geregeld worden:

a) indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de syndicus, die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen.

Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars in verhouding met de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verhaal als naar recht.

Indien echter de kostprijs der werken minder bedraagt dan de vergoeding, zal de teruggave gedaan worden aan al de mede-eigenaars, eveneens in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondergaan hebben.

b) ingeval van totale vernieling zal de vergoeding aangewend worden om het gebouw terug op te richten, tenzij de buitengewone algemene vergadering er anders zou over oordelen. In dit geval zal de vergoeding en de verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun aandelen.

Artikel 43. – Zoals voorzien in artikel 39 kan ieder eigenaar, te zijner koste, een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij aan zijn privaatieve eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

Ingeval van ramp, zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voorspruit in haar geheel toekomen aan de verzekerde en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

B. ONGEVALLLEN

Artikel 44. –Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken van de lift, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

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

De premies zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars, in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de persoon, gelast met het onderhoud, zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen kunnen afgesloten worden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid “VAN TRIER – VAN LAER, P.V.B.A”.

HOOFDSTUK III

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 45. – Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derde der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd “Boek van Beheer”, door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijziging zal bevatten. Een dubbel van dit boek van beheer zal aan de syndicus ter hand gesteld worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 46. – In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspuiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

A. ONDERHOUD.

Artikel 47. – De werken van de schildering der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de syndicus.

Wat de werken met betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaard.

Artikel 48. – De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en tenminste eens per jaar (tenminste deze waarvan zij gebruik maken).

Zij zullen dit aan de syndicus moeten bewijzen.

C. INWENDIGE ORDE.

Artikel 50. – Hout en kolen, wanneer ze gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gedragen worden.

Artikel 51. – De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall en de trappen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

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

Artikel 52. – Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enz.

Artikel 53. – Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber en buigzame buizen aan te wenden. De gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren, indien gasleidingen geplaatst worden.

Artikel 54. – De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid. Indien evenwel één of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis is in het gebouw, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen welke tien frank per dag zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening van de beslissing der algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij voor dierenbescherming.

D. RUST – ZEDELJKHEID.

Artikel 55. – De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen dit altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een goed familievader.

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, die der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf, noch anderen, een abnormaal gerucht laten uitbrengen.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisie- apparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van deze welke de lift doet werken, evenals de apparaten voor het boenen en het reinigen, deze van de koelinstallatie, van de verwarming en de huishoudelijke apparaten.

Artikel 56. – De huurovereenkomsten, door eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straf van verbreking der huurovereenkomst en na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

Artikel 57. – Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Artikel 58. – De mede-eigenaars en hu rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en de wegen.

E. VERWARMING.

Artikel 59. – Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is zonder schilderwerken en dat deze voleindiging grosso modo plaats heeft gedurende de herfst, winter of lenteperiode, zal de verwarming, teneinde de lokalen voldoende droog te maken, in gang gezet worden en aldus behouden op gematigd rendement tot de voltooiing en/of inbezitneming.

Deze onkosten van verwarming, rechtstreeks of onrechtstreeks, zullen uitgeven worden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid “VAN TRIER – VAN LAER, P.V.B.A.”, syndicus; iedereen zal slechts deze kosten dragen in verhouding tot het deel dat hij bezit in het gebouw.

F. LIFT.

Artikel 60. – Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

G. BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 61. – De lokalen zullen mogen bestemd worden tot uitoefening van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of hygiëne van het gebouw.

Artikel 62. – Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen, behoudens de kennisgeving van verhuring of verkoop.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoners ervan vermeldt.

Het zal toegelaten zijn op de muur naast de inkom een plaat aan te brengen volgens met model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement studio of handelsruimte mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over de brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen aangegeven moeten zijn: de naam van de titularis, de verdieping waar zich het appartement, studio of handelsruimte bevindt dat hij bewoont of gebruikt; deze opschriften zullen van eenvormig model zijn, aanvaarde door de vergadering.

Artikel 63. – In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde waren mogen ingericht worden.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren zal toegelaten worden.

De eigenaar die een mazoutkachel wenst te gebruiken, zal evenwel honderd liter mazout mogen in reserve hebben. Hij zal al de nodige maatregelen moeten nemen om te vermijden dat deze brandstoffen of de werking van de brander onaangename geuren zouden verspreiden.

Artikel 64. – In geval van verhuring, zal de huurder de gehuurde lokalen en de roerende zaken, die er zijn in opgestapeld, tegen brandgevaar, waterschade en gebuurverhaal moeten verzekeren.

Deze verzekeringen zullen moeten worden aangegaan bij een als solvabel erkende maatschappij. De huurder zal hiervan het bewijs moeten leveren, alsook van de betaling der premies, op eenvoudige vraag van de verhuurders.

De kosten en premies zijn uitsluitend ten laste van de huurders.

De huurder verzaakt vanaf heden, zo voor eigen rekening als voor zijn rechthebbenden en onder andere de onderverhuurders, aan alle verhaal dat hij zou bezitten tegen de verhuurders en de andere mede-eigenaars op basis van artikels 1386 en 1721 van het burgerlijk wetboek, voor de schade die zou worden aangericht aan zijn eigen goederen en deze van anderen die zich in deze plaatsen zouden bevinden.

De huurder zal de verzekeringsmaatschappij van deze verzaking in kennis stellen, hen verzoekend daarvan uitdrukkelijk akte te verlenen.

H. BEHEER.

Artikel 65 .- In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 66 .- De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

Artikel 67. – De syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, hij moet toezicht uitoefenen op de persoon aangesteld voor het onderhoud, gebeurlijk op eigen hand werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 68. – De syndicus zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel 69. – De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 70 .-

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 71. - De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-

eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 71bis. -

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uitredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

I. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 72. – Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 73. – Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken waarvan sprake is in het woningstatuut, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 30 en volgende.

Artikel 74. – Het individueel verbruik van elektriciteit, water en dergelijke wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter.

Artikel 75. – De kosten van onderhoud van de lift en de herstelling ervan, alsook het elektriciteitsverbruik, zijn ten laste van de gemeenschap.

Artikel 76. – De mede-eigenaar zal zijn bijdrage in de gemene kosten moeten betalen, zelfs al is zijn appartement onbewoond, voor om het even welke reden.

Artikel 77. – De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van dit hoofdstuk uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK VII.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 78. - In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars of tussen een of meerderen onder hen en de syndicus, zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of, bij gebrek aan eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij, door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in wiens ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht, van welke aard ook, zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of afgifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten melding inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners, of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspuiten, zijn getreden.

Het algemeen reglement, werkelijk statuut en reglement van inwendige orde bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van notaris Frans Loncin te Puurs.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolicieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd worden tegen een door de algemene vergadering vastgestelde prijs.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats moeten kiezen voor de rechtbank, in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in de woning van de syndicus.

Getekend “ne varietur” om gehecht te blijven aan een basisakte op heden verleden voor Notaris Frans Loncin, te Puurs.

(Volgen de handtekeningen)

Geboekt te Puurs, de 13 februari 1973. Deel 59, blad 87, vak 1 vijftien bladen en geen verzendingen. Ontvangen honderd vijftig frank.

De ontvanger wn, Vergauwen Fel.

Overgeschreven op hypotheekkantoor te Veurne, de 13 februari 1973. Deel 59, blad 87, vak 1. vijftien bladen en geen verzendingen

Ontvangen honderd vijftig frank. De Ontvanger wn, Vergauwen Fel.