

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"SELECT"

Ondernemingsnummer : 0850.562.712

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. .../.../201...

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Etienne MAES op 2 juli 1975;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

* * *

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIJF EN ZEVENTIG
De tweede juli

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester ETIENNE JOSEPH ROBERT AUGUST MAES, notaris te Puurs, arrondissement Mechelen, verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

GEMEENTE MIDDELKERKE.

Een perceel bouwgrond aan de Zeedijk nummers 242 en 243, en de Leopoldlaan nummers 224 en 226, waarop zich vroeger twee villa's bevonden genaamd 'Les Oyats' en 'Paul-Marie', gekadastréerd wijk C, nummer 283/Z/12 deel en nummer 283/S/7 deel, groot volgens meting twee aren zesentwintig centiaren.

Zo en gelijk voorgeschreven eigendom staat afgebeeld en aangeduid op een plan op zegel hierover opgemaakt door de gezworen landmeter Heer Guido Callebaut, wonende te Bredene, Hoefijzerlaan nummer 6, in dato zeventien juni negentienhonderd vijfenzeventig en aan deze gevoegd om samen ter registratie te worden aangeboden.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld onroerend goed een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE SELECT", te bouwen, en waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle of sommige eigenaars van de privatieven voor de fractie hierna bepaald.

- Dat het ontwerp en de uitvoering der plannen toevertrouwd werd aan de Heer Jules Florent Eneman, architect, wonende te Bredene, Driftweg nummer 45.

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

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

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

BASISAKTE

VERKLARING VOORAFGAANDELIJK AAN DE VERDELING.

Bijgevolg heeft de verschijnende vennootschap, bij monde van haar vertegenwoordiger, ons aangezocht authentieke akte te verlijden van haar wil om het terrein en het erop te richten gebouw te plaatsen onder het regiem van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, bij toepassing van de **toen geldende** wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig die het artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakte.

Het op te richten gebouw zal bestaan uit onderscheiden privatieve eigendommen, geplaatst onder het regiem van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, waaraan verbonden worden ten titel van onafscheidbare aanhorighedeneen aantal kwotiteiten zo in de grond als in de gemene delen.

Deze verdeling in onderscheiden panden zal effectief worden bij de eerste verkoop van een privaatief lokaal aan een derde.

De uitvoerige beschrijving die volgt is een lezing der plannen opgemaakt door voornoemde architect.

Deze beschrijving heeft geenszins een onderanderlijk karakter.

De afmetingen vermeld op nagemelde plannen voor wat betreft de indeling der verschillende plaatsen, zijn niet strikt bindend, hieraan kunnen lichte wijzigingen gebracht worden volgens de omstandigheden in de loop van het oprichten van het gebouw.

BESCHRIJVING

HOOFDSTUK I. DELEN DIE GEMEENZAAM ZIJN:

A. Het hoger beschreven terrein met een oppervlakte van tweehonderd zesentwintig vierkante meter.

B. Het gebouw, te weten:

1) Ondergronds:

Toegang en doorgang, liftkoker met lift, rioolputten, aera, ruimte voor vuilnis.

2) Gelijkvloers:

Inkomdeur en inkomhall, trapzaal met trap, liftkoker met lift, aera, ruimte voor vuilnis, koer.

3) Verdiepingen (eerste tot tiende):

Trapzaal met trap, liftkoker met lift, gang, aera, vuilschuif en op de tiende verdieping een machinekamer alsmede de terrassen aan voor- en achterzijde.

4) Dak:

De uitmondingen met schouwen de uitlaatpijpen, de luchtkokers en verluchtingssystemen, alle welkdanige buizen en het dak zelf met de eventuele televisieantenne.

HOOFDSTUK 2. PRIVATIEVE GEDEELTEN

ONDERGRONDS:

Zesentwintig kelders genummerd van één tot zesentwintig, toebehorend zoals verder gezegd bij navermelde appartementen

GELIJKVLOERS:

Twee appartementen genummerd van rechts naar links vanop de Zeedijk gezien:

- het appartement nummer één
- het appartement nummer twee

Deze **appartementen** omvatten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom, ieder:
hall, living met ingerichte keuken, watercloset, ingerichte badkamer, kast, twee slaapkamers en de kelder nummer één ondergronds voor wat betreft appartement nummer één, de kelder nummer twee ondergronds voor wat betreft het appartement nummer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- het appartement nummer één: driehonderd vierenvijftig/tienduizendsten in de gemene delen, waarvan de grond.

- Het appartement nummer twee: vierhonderd dertig/tienduizendsten in de gemene delen, waarvan de grond.

EERSTE TOT EN MET VIJFDE VERDIEPING:

genummerd van rechts naar links van op de Zeedijk gezien:

- wat de eerste verdieping betreft:

Het appartement genummerd elf.
Het appartement genummerd twaalf

- wat de tweede verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenentwintig.
Het appartement genummerd tweeëntwintig.

- wat de derde verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenendertig.
Het appartement genummerd tweeëndertig.

- wat de vierde verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenenveertig.
Het appartement genummerd tweeënveertig

- wat de vijfde verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenenvijftig
Het appartement genummerd tweeënvijftig

Deze **appartementen** bevatten ieder:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

hall, ingerichte badkamer, watercloset, living met ingerichte keuken, twee slaapkamers, kast, terras aan voor- en achterzijde, alsmede de bijkomende kelder ondergronds en dit als volgt:

Het appartement nummer 11	De kelder nummer 3
Het appartement nummer 12	De kelder nummer 4
Het appartement nummer 21	De kelder nummer 5
Het appartement nummer 22	De kelder nummer 6
Het appartement nummer 31	De kelder nummer 7
Het appartement nummer 32	De kelder nummer 8
Het appartement nummer 41	De kelder nummer 9
Het appartement nummer 42	De kelder nummer 10
Het appartement nummer 51	De kelder nummer 11
Het appartement nummer 52	De kelder nummer 12

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde, ieder:
vierhonderd zeventig/tienduizendsten in de gemene delen, waarvan de grond.

ZESDE, ZEVENDE, ACHTSTE EN NEGENDE VERDIEPING:

Twee appartementen genummerd van rechts naar links van op de Zeedijk gezien:

- wat de zesde verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenenzestig.
Het appartement genummerd tweeënzestig.

- wat de zevende verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenenzeventig.
Het appartement genummerd tweeënzeventig.

- wat de achtste verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenentachtig.
Het appartement genummerd tweeëntachtig.

- wat de negende verdieping betreft:

Het appartement genummerd eenennegentig.
Het appartement genummerd tweeënnegentig.

Deze **appartementen** omvatten ieder:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
living met ingerichte keuken, ingerichte badkamer, een slaapkamer, terras aan voorzijde alsmede de bijhorende kelder ondergronds en dit als volgt:

Het appartement nummer 61	Kelder nummer 13
Het appartement nummer 62	Kelder nummer 14
Het appartement nummer 71	Kelder nummer 16
Het appartement nummer 72	Kelder nummer 17
Het appartement nummer 81	Kelder nummer 19
Het appartement nummer 82	Kelder nummer 20
Het appartement nummer 91	Kelder nummer 22
Het appartement nummer 92	Kelder nummer 23

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, ieder:
driehonderd zesendertig/tienduizendsten in de gemene delen, waarvan de grond.

Aan de achterzijde:

Een appartement genummerd als volgt:

- wat de zesde verdieping betreft: het appartement nummer 63
- wat de zevende verdieping betreft: het appartement genummerd 73
- wat de achtste verdieping betreft: het appartement genummerd 83
- wat de negende verdieping betreft: het appartement genummerd 93

Deze appartementen bevatten ieder:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
living, ingerichte keuken, ingerichte badkamer, een slaapkamer, terras aan achterzijde, alsmede de bijhorende kelder ondergronds en dit als volgt:

Het appartement nummer 63	Kelder nummer 15
Het appartement nummer 73	Kelder nummer 18
Het appartement nummer 83	Kelder nummer 21
Het appartement nummer 93	Kelder nummer 24

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd vijfentwintig/tienduizendsten in de gemene delen, waarvan de grond.

TIENDE VERDIEPING (technisch verdiep)

Twee appartementen genummerd van rechts naar links vanop de Zeedijk gezien:

- het appartement nummer 101.
- Het appartement nummer 102.

Deze **appartementen** omvatten ieder:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
hall, living met ingerichte keuken, watercloset, ingerichte badkamer, een slaapkamer, alsmede de bijhorende kelder ondergronds en dit als volgt:

Het appartement nummer 101	Kelder nummer 25
Het appartement nummer 102	Kelder nummer 26

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
tweehonderd vierenzestig/tienduizendsten in de gemene delen waarvan de grond.

HOOFDSTUK 3 – PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN – OMSCHRIJVING.

[bepalingen overgeplaatst uit het oorspronkelijk algemeen reglement van mede-eigendom]

ARTIKEL ZES.

De gemene delen van het gebouw zijn onder andere:

- De grond in zijn totale oppervlakte.
- De binnenscheidsmuren, de gevels, het betongeraamte van het gebouw, bevattend: de stijlen, balken, ruwbouw, bekleding met chape, dak.
- De buitenversieringen der gevels, vensters, borstweringen, vensterdorpels en schouwen, de leidingen en buizen van elke aard, water, gas, elektriciteit, heel de riolerings- en afloopwerken, behalve deze die zich binnen de appartementen bevinden of andere privaatieve lokalen, indien deze leidingen enkel en uitsluitend dienen voor het gebruik van de appartementen of privaatieve lokalen.

Er dient nochtans te worden opgemerkt dat de architect het recht is voorbehouden de dikte en ligging van de betonnen balken en stijlen te wijzigen indien dit nodig zou blijken te zijn voor de constructie.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

ARTIKEL ACHT.

Ieder privaatieve eigendom bestaat uit de constitutieve delen van het appartement met uitsluiting van de gemene delen en onder andere de vloerbekleding, de binnenmuren met hun deuren, de gemeenheid van de scheidingsmuren tussen de

appartementen, de vensters in voor- zij- of achtergevel met hun borstweringen, de deuren uitgevend op de traphall, alle binnenleidingen van de appartementen, winkelruimte, de particuliere sanitaire installaties, de glazen delen van deuren en vensters, de plafonnering en de binnenhuisdecoratie, in één woord al wat zich binnen, in de appartementen en de winkelruimte bevindt maar bestemd is tot het uitsluitend en exclusief gebruik van genoemde lokalen, voorbeeld: particuliere telmeters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon enz.

HANDVEST VAN HET GEBOUW

Met het doel deze verdeling van de eigendom door te voeren, heeft de verschijnende vennootschap, vertegenwoordigd zoals gezegd, op heden een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld dat de privatieve en de gemeenzame delen aanduidt, het beheer van het gebouw regelt de verdeling der lasten en inkomsten bepaalt, de herstellingen en werken, de verzekering, het bewonen van het gebouw en zijn eventuele wederopbouw voorziet.

De verschijnende vennootschap heeft ons daarop de volgende documenten overhandigd om aan deze minuut te worden gehecht:

- A. Het algemeen reglement van mede-eigendom.
- B. Plannen:
 - 1° Verdiepingen, kelders- en gelijkvloers.
 - 2° Plan van technisch verdieping, funderingen en inplanting.
 - 3° Plan van zesde, zevende, achtste en negende verdieping.
 - 4° Plan van voorgevel, verticale doorsnede, inplantingsplan.
 - 5° Plan achtergevel.

Deze documenten zullen aan de minuut gehecht blijven nadat zij door de vertegenwoordiger der verschijnende vennootschap "ne varietur" werden getekend, na te zijn gekorttekend door de ondergetekende notaris en bekleed met de vermelding van bijlagen.

Zij vormt met de huidige akte het handvest van het gebouw, waaraan dan nadien de bijvoeglijke en wijzigende akten van het algemeen reglement van mede-eigendom alsook de beslissingen van de algemene vergadering zullen worden gehecht.

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 tegenstelbaar zijn aan derde door de overschrijving op het hypotheekkantoor, en deels het karakter van een verbintenis waarin alle rechthebbenden en opvolgers zullen gesubrogeerd zijn.

En in dit verband heeft de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap ons verklaard hun handtekening op genoemde documenten te erkennen en nogmaals de voorwaarden en overeenkomsten te herhalen die er in vervat zijn, hierdoor hun wil te kennen gevend dat deze overeenkomsten en voorwaarden diezelfde graad van authenticiteit zouden verkrijgen als waren ze hier woordelijk overgenomen.

EVENTUELE VERANDERINGEN AAN HET HANDVEST

De vertegenwoordiger van de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen-Declerck-Deslmet P.V.B.A." verklaart dat, in het uitsluitend voordeel der vennootschap, uitdrukkelijk het recht is voorbehouden:

1) om alleen de respectievelijke kwotiteiten van de appartementen en andere lokalen in de gemene delen te veranderen.

2) om, op aanvraag van een koper, de indeling en het uitzicht der appartementen en lokalen, in principe zoals aangeduid op de plannen, te veranderen.

3) om in de verdeling der verdiepingen en de aanwijzingen der kelders, eventueel wijzigingen aan te brengen.

4) om één of meerdere appartementen in één enkel samen te brengen dat aldus het geheel der kwotiteiten zal bezitten toegekend aan deze appartementen.

Alzo wordt uitdrukkelijk het recht voorbehouden het aantal verdiepingen en appartementen te wijzigen, met aanpassing van de kwotiteiten in de gemene delen.

De mede-eigenaars der kwotiteiten zullen verplicht zijn vrijwillig en op eerste verzoek hun medewerking te verlenen om in deze eventualiteiten alle akten te verlijden voor deze aanpassing der kwotiteiten zonder enige vergoeding of aanspraak op een vermindering van de koopprijs van de grond en gemene delen ingevolge de vermindering van het aantal kwotiteiten.

De vennootschap behoudt zich het recht voor op ieder ogenblik de werken uit te voeren die zij noodzakelijk acht voor de stevigheid van het gebouw ingevolge deze veranderingen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1) Ingenottreding

... (overgangsbepaling)

2) Voorbehoud van gemeenschap:

De verschijnende vennootschap behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de scheidingsmuur en afsluitingsmuren tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

3) Benaming van het gebouw:

De vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap verklaart het op te richten gebouw de benaming te geven "RESIDENTIE SELECT"; de gezegde vennootschap behoudt zich tevens het recht voor deze benaming te vervangen door een andere naam naar keuze.

4) Terras op technisch verdiep (tiende verdieping)

Alleen de eigenaars van de appartementen van het technisch verdiep,, hebben toegang, gebruik en genot van de respectievelijke terrassen die zich op deze verdieping bevinden.

Alle uitgaven van onderhoud en herstelling dezer terrassen zijn nochtans ten laste van de gemeenschap.

5) Kabeltelevisies

De vertegenwoordiger van de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen-Declerck-Desmet P.V.B.A." verklaart dat de gemelde vennootschap zich het recht voorbehoudt om het gebouw met al zijn privatieve appartementen aan te sluiten op de kabeltelevisie ofwel een gemeenschappelijke televisie-antenne te plaatsen. Al de kabelleidingen zijn in onverdeeldheid tussen alle eigenaars der appartementen dewelke er de kosten van onderhoud en herstellingen en eventueel vervangingen zullen van dragen, ieder voor zijn deel.

6) Koer op het gelijkvloers:

Alleen de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers hebben toegang, gebruik en genot van deze koer; alle uitgevane van onderhoud en herstellingen zijn nochtans tenlaste van de gemeenschap.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL EEN - TWEE - DRIE. (vervallen)

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Rechtspersoonlijkheid – Naam – Doel - Hoedanigheid.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie SELECT**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Zo indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Ontbinding en vereffening van de vereniging.

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

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

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

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

§ 2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat:

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

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

§ 6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 5.

Tegenstelbaarheid

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

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

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

HOOFDSTUK II. RECHTEN EN PLICHTEN OP PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN.

ARTIKEL VIER.

Het gebouw bestaat uit privatieve delen die voorwerp zijn van exclusieve en persoonlijke eigendom en uit gemene delen die ten titel van onafscheidbare bijhorigheden en in een bepaalde verhouding vastgehecht zijn aan de privatieve delen.

ARTIKEL VIJF.

De privatieve delen omvatten de appartementen en winkelruimte, met hun bijhorende kelder.

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

Deze privatieve en gemene delen zijn opgesomd in de akte genoemd "Basisakte" heden door Meester ETIENNE MAES, Notaris te Puurs, verleden die de juridische scheiding van het gebouw doorvoert.

Het huidig algemeen reglement van mede-eigendom is voorbestemd om te worden aangehecht aan deze basisakte en aldus samen één geheel te vormen.

ARTIKEL ZES.

[verplaatst naar het deel "basisakte"]

ARTIKEL ZEVEN.

De gemene zaken zullen slechts kunnen worden vervreemd, belast met zakelijke rechten of in beslag genomen samen met de appartementen of winkelruimte, waarvan ze de bijhorigheden zijn en dit ten belope van de kwotiteit hieraan toegekend.

Een hypotheek en ieder ander zakelijk recht op een privaatief lokaal bezwaart van rechtswege de kwotiteit in de gemene zaken eraan verbonden.

ARTIKEL ACHT.

[verplaatst naar het deel "basisakte"]

ARTIKEL NEGEN.

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve eigendom binnen het kader van het huidig contract en op voorwaarde dat dit genot niet schaadt aan de rechten van de andere eigenaars of de stevigheid van het gebouw in gevaar brengt. Iedere eigenaar mag de innerlijke indeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen doch op zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken of ongemakken die hiervan het gevolg kunnen zijn voor de gemene delen of de lokalen van andere eigenaars.

ARTIKEL TIEN

De veranderingswerken aan de gemeenzame delen zullen slechts kunnen worden uitgevoerd mits goedkeuring der algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met een drie/vierde meerderheid der **uitgebrachte** stemmen en onder toezicht van de architect, auteur der plannen.

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

ARTIKEL ELF

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

der **uitgebrachte** stemmen en met akkoord van de gemelde bouwkundige hiervoren bedoeld.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, terrassen, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL TWAALF

De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen, zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard. De eigenaars zullen private draadloze posten van telefonie mogen aanleggen en aansluiten bij de gemeenschappelijke televisie-antenne of kabeltelevisie en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen en winkelruimte op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

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

ARTIKEL DERTIEN

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, te verbinden met huizen of appartementen ertegenaan 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 kan worden gegeven aan de huurders op voorwaarde dat de respectievelijke eigenaars er in toestemmen.

HOOFDSTUK III. DIENSTEN EN BEHEER VAN HET GEBOUW

ARTIKEL VEERTIEN.

Alle mede-eigenaars komen samen in de algemene vergadering, die optreedt als opperste beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een ~~beheerder~~ syndicus

Deze ~~beheerder~~ syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken. Hij voert ook de beslissingen van de algemene vergadering uit, en treedt aldus op als uitvoerend orgaan.

~~Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten hiervan de functie uit. Ingeval van gelijkheid der rechten komt de functie toe aan de oudste.~~

~~De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen Declercq Desmet P.V.B.A." behoudt zich het recht voor een eerste beheerder aan te stellen die zijn opdracht heeft uit te voeren binnen het kader van het huidig reglement.~~

~~Na de eerste vijf jaren zullen de mede-eigenaars het recht hebben een nieuw beheerder te verkiezen.~~

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, namelijk de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

(a) **De Algemene Vergadering**

ARTIKEL VIJFTIEN.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Evenwel kan zij, mits bijzondere motivering, beslissen 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.

ARTIKEL ZESTIEN.

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

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

ARTIKEL ZEVENTIEN

De algemene vergadering, volgens de statuten, wordt ambtshalve gehouden elk jaar in de laatste vijftien dagen van de maand maart september, op de dag, uur en plaats door de beheerder syndicus of degene die er de functie van waarneemt, aangeduid.

~~Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats vast.~~

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeropen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerder syndicus, zo dikwijls als het nodig is, dit is telkens er in het belang van de mede-eigendom beslissingen moeten genomen worden.

Zij moeten in alle geval samengeropen worden, wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die tenminste vijftientwintig ten honderd van de kwotiteiten van het onroerend goed 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.

Ingeval de ~~beheerder~~ syndicus dit nalaat gedurende meer dan ~~aeh~~ dertig dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door één der mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend.

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

ARTIKEL ACHTTIEN.

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 uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen tevoren~~

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, bij ter post aangetekende brief tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen; ~~de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt, tegen ontlasting door deze laatste getekend.~~

~~De algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.~~

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. 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, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 20 van huidig reglement.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

ARTIKEL NEGENTIEN.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

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

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de jaarlijkse vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. 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.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen, betreffende andere aangelegenheden, doch tengevolge van deze gedachtewisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

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

ARTIKEL TWINTIG.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars welke aantal kwotiteiten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de ~~beheerder~~ syndicus geen mede-eigenaar is zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

~~Evenwel indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen volmacht had gekregen, zou de beheerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.~~

~~Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een gedeelte van het onroerend goeds, een werkelijk recht of recht van genot, vanwege de mede-eigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergadering en er in zijn plaats te stemmen, geen enkele andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten.~~

~~Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaar.~~

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

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking tot zekere zaken welke hij zal bepalen.

Zij mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd worden.

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.

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 volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene

vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

~~Ingeval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan de onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker of aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadplegende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.~~

~~De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.~~

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

ARTIKEL EENENTWINTIG.

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt de vergadering onder de mede-eigenaars haar voorzitter en twee bijzitters aan; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten en ingeval gelijkheid aan de oudste onder hen.

ARTIKEL TWEEËNTWINTIG.

Het bureel is ten minste samengesteld uit de voorzitter, verkozen onder de mede-eigenaars, en de secretaris. ~~bijgestaan door twee bijzitters en bij ontstentenis uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal kwotiteiten.~~

~~Het bureel op deze wijze samengesteld duidt een secretaris aan die buiten de vergadering kan genomen worden.~~

Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

ARTIKEL DRIEËNTWINTIG.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echtverklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en secretaris.

ARTIKEL VIERENTWINTIG.

§ 1. De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de ~~op het ogenblik van de stemming~~ tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in geval waarin een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door ~~de wet dit statuut of het reglement van inwendige orde~~.

§ 2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd, op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wíjl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettende tegen het voorstel.

~~De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken, eisen slechts de meerderheid van stemmen.~~

~~Gedurende het bouwen van het onroerend goed zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke zaken in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie/vierde der stemmen van het onroerend goed.~~

§ 3. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie/vierden** van de uitgebrachte 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) over de verplichte oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
- 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.

2° bij meerderheid van **vier/vijfden** van de uitgebrachte stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° met **eenparigheid** van stemmen van **alle mede-eigenaars**:

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

ARTIKEL VIJFENTWINTIG.

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

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.

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

ARTIKEL ZESENTWINTIG.

~~Opdat de beslissingen degelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars meer dan de helft der kwotiteiten bezitten, samenbrengen.~~

~~Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de~~

~~tegenwoordige leden weze het aantal kwotiteiten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.~~

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 dit quorum niet 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 ZEVENENTWINTIG.

De beheerrekeningen van de ~~beheerder~~ syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de ~~beheerder~~ syndicus zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen; de ~~voorzitter en de twee bijzitters hebben commissaris van de rekeningen heeft~~ volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien. ~~Zij zullen~~ Hij zal aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elke semester zal de ~~beheerder~~ syndicus aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureel en aan de ~~beheerder~~ syndicus de vergissingen bekendmaken welks zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

ARTIKEL ACHTENTWINTIG.

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

~~Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen zonder het te verplaatsen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.~~

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 ook hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de

beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

(b) **De Syndicus**

Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

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

Publicatie

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.

Ontslag – voorlopige syndicus.

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

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

[bepalingen overgebracht uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde]

ARTIKEL ZESENZESTIG.

De ~~beheerder~~ syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, onder meer voor de goede werking

van de lift; hij moet 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 verhouding en aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze storten aan wie er recht op heeft.

Ongeacht eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

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

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en op de wijze te bepalen door de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist wordt door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies 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;

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

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

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

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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

ARTIKEL NEGENENZESTIG.

De ~~beheerder~~ syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de zes maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de ~~beheerder~~ syndicus zal een voorschot betaald worden door de mede eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De ~~beheerder~~ syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de ~~beheerder~~ syndicus te storten zal rechtens en zonder aanmaning een boete van ~~honderd frank~~ per inbreuk opgelopen, zoals deze bij tijd en wijl zal bepaald worden door de algemene vergadering, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de ~~beheerder~~ syndicus, in naam van ~~alle de vereniging van mede-eigenaars~~; de ~~beheerder~~ syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

~~Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.~~

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar ingebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn ieder in evenredigheid van zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement of winkelruimte van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de ~~beheerder~~ syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De ~~beheerder~~ syndicus heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven, de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de ~~beheerder~~ syndicus gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich eerder van de gemeenschappelijke delen zou willen bedienen voor iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechtelijk vervolgd kunnen worden.

ARTIKEL ZEVENTIG.

De ~~beheerder~~ syndicus is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

(c) **Controle organen van de mede-eigendom**

De raad van mede-eigendom:

ARTIKEL VIERENZESTIG.

De algemene vergadering moet een raad van mede-eigendom oprichten.

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en uit twee bijzitters.

De ~~beheerder~~ syndicus van het gebouw ~~zal~~ kan gevraagd worden de vergaderingen van de beheerraad bij te wonen met raadgevende stem.

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op het beheer van de ~~beheerder~~ syndicus, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen; Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

~~hij gaat diens rekeningen na brengt verslag uit bij de algemene vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken; hij kan de beheerder bevel geven de persoon, aangeduid voor onderhoud, te ontslaan.~~

~~De beheerraad zal toezicht uitoefenen op de aankoop van brandstoffen; hij zal zich de prijzen en de namen der voorgestelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de hoedanigheid en de hoeveelheid, der geleverde brandstof.~~

~~De beheerraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven, in de mate van het mogelijke, verminderd worden.~~

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom zal deugdelijk beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

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

ARTIKEL VIJFENZESTIG.

De ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom zal gekozen worden door de algemene vergadering die hem zal kunnen kiezen ~~hetzij~~ onder de eigenaars ~~hetzij~~ buiten hen.

Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Indien de ~~beheerder~~ syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL ZEVENENZESTIG.

~~De beheerraad zal waken over het dergelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.~~

ARTIKEL ACHTENZESTIG.

~~De beheerraad 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 verdeling der gemeenschappelijke belangen.~~

~~Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.~~

De commissaris van de rekeningen:

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een 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.

HOOFDSTUK IV. VERDELING DER LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKS ONTVANGSTEN

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

ARTIKEL NEGENENTWINTIG.

Ieder der mede-eigenaars zal proportioneel voor zijn part bijdragen in de uitgaven voor onderhoud en in staat behouden alsook voor de administratieve onkosten van de gemeenzame delen. Hij zal de voorschotten storten vastgelegd door de ~~beheerder~~ syndicus.

Dit regiem heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven en dus ook wat betreft de uitgaven betreffende de lift.

ARTIKEL DERTIG.

De herstellingen en werken worden verdeeld in ~~drie~~ twee categorieën: ~~dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.~~

Eenzijds:

ARTIKEL EENENDERTIG. Dringende herstellingen:

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

Anderzijds:

ARTIKEL TWEEËNDERTIG. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen:

~~Deze herstellingen worden besloten door de leden van het beheer, de voorzitter en de twee bijzitters die aldus de beheerraad vormen.~~

~~De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.~~

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met drie/vierden meerderheid der uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL DRIEËNDERITG. Niet noodzakelijke herstellingen, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen:

Werken vanaf 1000 € gekoppeld aan de index altijd 3 offertes vragen.

Syndic in samenspraak met RVME hebben een volmacht tot een bedrag van 5000 € per werk.

~~Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van tenminste een/vierde van het enroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.~~

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de algemene vergadering, met eigenaars die ten minste met de drie/vierde der uitgebrachte stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

ARTIKEL VIERENDERTIG.

De mede-eigenaars zullen door hun appartementen een doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juni 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 de conciërge of 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 ~~beheerder~~ syndicus derwijze dat 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 voorgenoemde voorschriften.

ARTIKEL VIJFENDERTIG.

De verantwoordelijkheid zoals voorzien bij artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek en in het algemeen alle lasten van het gebouw verdeeld volgens de formule van mede-eigendom, voor zover het natuurlijk gaat over gemene 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.

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

ARTIKEL ZESENDERTIG.

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

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

[overgeplaatst uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde]

ARTIKEL EENENZEVENTIG.-

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 quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG.-

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 DRIE EN ZEVENTIG.-

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

ARTIKEL VIER EN ZEVENTIG.-

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

ARTIKEL VIJF EN ZEVENTIG.-

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 ZES EN ZEVENTIG.-

De evenredige verdeling van de lasten, welks het voorwerp van dit hoofdstuk uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij ~~algemeen~~ akkoord van de mede-eigenaars met vier/vijfde der in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen.

B. ONTVANGSTEN

ARTIKEL ZEVENENDERTIG.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel.

EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL

§ 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 naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post

aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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.

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

HOOFDSTUK V. VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

A. GEBOUW

ARTIKEL ACHTENDERTIG.

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 ~~beheerder~~ syndicus afgesloten worden bij één 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 ~~beheerder~~ syndicus en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de ~~beheerder~~ syndicus het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspruit, te zijnen last te 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 NEGENENDERTIG.

~~Bij afwijking van artikel zevenendertig wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door de~~

~~Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen Declercq Desmet P.V.B.A." bij verkoop der appartementen of winkelruimte, 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.~~

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

ARTIKEL VEERTIG.

Iedere eigenaar is gehouden zelf zijn meubilair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden, te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, 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 EENENVEERTIG.

Ingeval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis ontvangen worden door de ~~beheerder~~ syndicus in bijzijn van één 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:

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

a) ~~indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de beheerder die de werken zal betalen bij middel van de 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 van de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappij en 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 da 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 verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding met hun aandelen.~~

ARTIKEL TWEEËNVEERTIG.

Zoals voorzien bij artikel achtendertig, kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene vergadering onvoldoende is of ook indien hij aan zijn privatieve 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 voortspruit voor het geheel toekomen aan de verzekerde en de schade die gedekt is door deze zelfde verrekening komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

B. ONGEVALLEN

ARTIKEL DRIEËNVEERTIG.

Door de zorgen van de ~~beheerder~~ 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, die eveneens zal kennisnemen van de inhoud van deze polissen en de risico's die erdoor gedekt worden.

Premies zullen betaald worden door de ~~beheerder~~ syndicus aan wie zij zullen terugbetaald worden door de ~~beheerder~~ 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, zou kunnen treffen.

~~De eerste verzekeringen zullen kunnen afgesloten worden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van der Meulen-Deelerck-Desmet P.V.B.A."~~

HOOFDSTUK VI. RECHTSVORDERINGEN

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om op te treden in rechte, als eiser en als verweerder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

§ 8. De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIERENVEERTIG.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde binden voor hen en hun rechthebbenden dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering ~~met een meerderheid van de twee/derde der stemmen~~ door een beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen.

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

ARTIKEL VIJFENVEERTIG.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij die vervreemd, 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 voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

A. ONDERHOUD

ARTIKEL ZESSENVEERTIG.

De werken van de schildering der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijdes, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de ~~beheerder~~ syndicus.

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

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG.

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, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de ~~beheerder~~ syndicus moeten bewijzen.

B.-----UITZICHT.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG.

Ter uitzondering van de winkelruimte op het gelijkvloers, zullen de mede-eigenaars en hun bewoners aan de vensters en op de terrassen geen kentekens noch reclameborden, uitgezonderd deze van verhuur- of verkoopbureaus, noch eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

C.-----INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG.

Het hout en de kolen wanneer ze gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gedragen worden.

ARTIKEL VIJFTIG.

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

Dit verbod betreft 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 EENENVIJFTIG.

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

ARTIKEL TWEEËNVIJFTIG.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden. De gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren het al indien gasleidingen geplaatst worden.

ARTIKEL DRIEËNVIJFTIG.

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 dingen een oorzaak van stoornis is in het gebouw, door gerucht, reuk of anderzinds zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen kunnen bevelen het gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer 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 vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening van de beslissing van de 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/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

D. RUST - ZEDELJKHEID

ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

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

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze 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 en namelijk van radio-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 de dag of de 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 radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

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

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenissen 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 straffe van verbreking der huurovereenkomst en na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

ARIKEL ZESENVIJFTIG.

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

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente der politie en der wegen.

E. VERWARMING.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG.

... (overgangsbepaling)

F. LIFT

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG.

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

G. BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL ZESTIG.

Behoudens de winkelruimte op het gelijkvloers, mag er in het gebouw geen handel gedreven worden.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de 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 de hygiëne van het gebouw.

ARTIKEL EENENZESTIG.

Ten uitzondering van wat betreft de winkelruimte op het gelijkvloers, is het verboden behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren en op de trappen in de hallen en doorgangen, behoudens 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 bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn op de muur naast de inkom een plaat aan te brengen volgens het 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 mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over de brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen aangegeven moeten zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt, deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn aanvaard door de vergadering.

ARTIKEL TWEEËNZESTIG.

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke 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 DRIEËNZESTIG.

Ingeval 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 gekende 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 der huurders.

De huurder verzaakt vanaf heden, zo voor eigen rekening als voor zijn rechthebbenden en onder andere de onderhuurders, 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.

[verplaatst naar het deel reglement van mede-eigendom]

I. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

[verplaatst naar het deel reglement van mede-eigendom]

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL ZEVENZVENTIG.

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars of tussen één of meerdere onder hen en de ~~beheerder~~ 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 gebreke van eensgezindheid aan ter stellen op vordering van de meest naarstige partij, door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in wiens ambtsgebied het gebouw staat~~ de bevoegde rechtbank.

~~De algemene vergadering zal dit beding van scheidingsrecht 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, werkelijk statuut en reglement van inwendige orde bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuut van Meester Etienne MAES, Notaris te Puurs.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gekopieerd worden en aan de belanghebbende overhandigd tegen een door de vergadering vastgestelde prijs.

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 de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige 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.