

RESIDENTIE IRIS

Antoine Van Cailliestraat 25
8430 Middelkerke
0535.750.301

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Veurne
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

HET JAAR NEGENTIENHONDERD EENENNEGENTIG
DE ACHTENTWINTIGSTE AUGUSTUS

Voor Ons, Meester Paul DEHAENE, doctor in de rechten, notaris te Gent-Sint-Amandsberg.

Is verschenen:

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “IMMONDIA”, met maatschappelijke zetel te Middelkerke, Zeedijk, 25/5 A, bus 90, ingeschreven in het Handelsregister te Oostende, onder nummer 39.027, gesticht bij akte verleden voor de ondergetekende werkende Notaris, de achtste februari negentienhonderd vierentachtig, waarvan de standregelen bekendgemaakt werden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig februari negentienhonderd vierentachtig, onder nummer 1219-20, en waarvan het kapitaal werd verhoogd, de huidige rechtsvorm werd aangenomen en de statuten werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van zevenentwintig september negentienhonderd negentig, blijkens proces-verbaal ervan opgemaakt door de ondergetekende werkende notaris, op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig oktober negentienhonderd negentig, onder nummer 901020-114.

Hier vertegenwoordigd door de heer Paul RAMAN, wonende te Nevele-Merendree, Veldestraat, 142, handelend in zijn hoedanigheid van enige statutaire zaakvoerder van zelfde vennootschap, in die hoedanigheid benoemd voor onbepaalde duur bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van zevenentwintig september negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig oktober negentienhonderd negentig, onder nummer 901020-114.

Handelend en optredend krachtens en overeenkomstig artikel 10 van de standregelen en zich hierbij voor zoveel als nodig sterk en machtig makend.

Die, vertegenwoordigd zoals vermeld, heeft uiteengezet:

1. Dat zij eigenaar is van:

Gemeente MIDDELKERKE

Een perceel grond waarop zich voorheen de gebouwen bevonden van het woonhuis genaamd “Villa Baccara”, welke gebouwen thans afgebroken zijn, gelegen te MIDDELKERKE, VAN CAILLIESTRAAT, 27, bekend ten kadaster, eerste afdeling, sectie B der oorspronkelijke gemeente Middelkerke, deel van nummer 180/A/65, met een oppervlakte volgens meting van vierenzeventig vierkante meter (74 m²).

Welk voorschreven perceel grond afgebeeld is in geel omlinjnde kleur en aangeduid is als lot 2 op een plan ervan opgemaakt door de Heer Robert TOSCA, beëdigd landmeter te Blankenberge, de eerste december negentienhonderd achtentachtig, welk plan gehecht is gebleven aan de basisakte van de residentie Lotus, opgemaakt door de ondergetekende notaris, de negende januari negentienhonderd negentachtig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het voorschreven onroerend goed behoort aan de vennootschap IMMONDIA, voornoemd, ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte jegens de naamloze vennootschap ANTWERPSCHE HYPOTHEEKKAS – AN-HYP, te Antwerpen, blijkens akte verleden door de ondergetekende werkende notaris, de vierentwintigste februari negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Brugge, de vijftwintigste maart daarna, boek 6140, nummer 12.

Zelfde goed behoorde toe aan de vennootschap AN-HYP, voornoemd, ingevolge aankoop in openbare verkoping jegens de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid ALGEMENE BOUWONDERNEMING DECORTE JOSEPH in faling, te Blankenberge, blijkens proces-verbaal van toewijs onder schorsende voorwaarde van

afwezigheid van hoger bod opgemaakt door Meester Ignace MUYLLE, notaris te Middelkerke, de zevententwintigste oktober negentienhonderd tachtig.

Bij akte van elf november negentienhonderd tachtig, opgemaakt door genoemde notaris Ignace MUYLLE, werd de afwezigheid van hoger bod vastgesteld zodat de verkoop van zelfde goederen aan de vennootschap AN-HYP definitief geworden is. Beide voormelde akten werden overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Brugge, de vijftiende december negentienhonderd tachtig, boek 4148, nummer 11.

2. Dat zij zinnens is een flatgebouw genaamd Residentie "IRIS" op te richten op voorschreven goed gelegen te MIDDELKERKE, VAN CAILLIESTRAAT, 27.

Het perceel wordt in zijn totale oppervlakte verdeeld in duizend/duizendsten, toe te kennen aan de diverse privatieven zoals hierna bepaald.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals voormeld, Ons, werkende notaris, verzocht over te gaan tot het opstellen van de basisakte van het op te richten appartementsgebouw, dat zal bestaan uit meerdere appartementen, studio, handsgelijkvloers en kelders, en om de hierboven beschreven grond samen met de op te richten gebouwen te plaatsen onder het beheer van mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid, overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (thans zijnde artikel 577-2 van het Burgerlijke Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf).

Hierop heeft vennootschap-verschijnster Ons voorgelegd:

1. De plannen opgemaakt door de Heer Vincent DAWUE, T.B.R. Architectenbureau, Maria van Bourgondiëlaan, 12, Brugge, namelijk:

- a) het plan 01 Grondplan blok B nopens kelderverdieping, gelijkvloers, type verdieping en technisch verdiep, opgemaakt op eenendertig december negentienhonderd zevententachtig;
- b) het plan 02 Doorsnede gevel blok B nopens de gevel en de doorsnede, opgemaakt op eenendertig december negentienhonderd zevententachtig;

2. Het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het gebouw omschrijft.

3. Het reglement van mede-eigendom dat de onderlinge rechten en verplichtingen der mede-eigenaars regelt.

Al deze documenten zullen aan de onderhavige akte gehecht blijven, getekende "ne varietur".

De bouwvergunning afgeleverd door de Gemeente Middelkerke op negentwintig februari negentienhonderd achtentachtig werd gehecht aan de basisakte opgemaakt betreffende de residentie LOTUS door het ambt van de ondergetekende werkende notaris, de negende februari negentienhonderd negentachtig.

De voormelde bouwvergunning werd afgeleverd voor de oprichting van twee appartementsgebouwen, namelijk een appartementsgebouw aan de Leopoldstraat (genaamd residentie Lotus) en een appartementsgebouw aan de Van Cailliestraat (genaamd residentie Iris).

De onderhavige basisakte wordt opgemaakt voor en zal enkel betrekking hebben op het appartementsgebouw op te richten aan de Van Cailliestraat, genaamd residentie IRIS.

ALGEMENE BEPALINGEN

1. PLANNEN

Vermelde plannen worden slechts ten titel van inlichting aangehaald; zolang het bouwen nog niet volledig zal voleindigd zijn, mogen deze steeds gewijzigd of bijgewerkt worden, op voorwaarde nochtans dat latere wijzigingen of verbeteringen geen schade kunnen toebrengen aan de stevigheid van het gebouw.

Deze wijzigingen zullen nooit de inhoud of de oppervlakte van de privatieve delen kunnen wijzigen eens deze verkocht zijn.

De vennootschap IMMONDIA behoudt zich in het bijzonder het recht voor, dit tot op het ogenblik van de volledige voltooiing, de oppervlakte van de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, zoals bijvoorbeeld de gemeenschappelijke hall of overloop of kelder, of om de vergroting van een appartement of ander privaat mogelijk te maken. Deze opsomming is louter exemplatief en geenszins beperkend.

2. ERFDIENSTBAARHEID

a) de privatieven:

De privatieve gedeelten, evenals het aantal eenheden in de gemene delen eraan verbonden, en tevens het aantal eenheden in de grond die aan de privatieven zullen toegevoegd worden, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, gekende en niet gekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en niet zichtbare erfdiensbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers of verkrijgers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden, en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst van de vennootschap-verschijnster, noch verhaal tegen haar.

b) leidingen en afvoerbuizen:

De afvoerbuizen, de leidingen van elektriciteit en water, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, studio (technisch verdiep), kelders en andere privatieve gedeelten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de vennootschap IMMONDIA.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels die technisch gewenst of noodzakelijk zijn.

De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

c) de oprichting:

Het oprichten van het appartementsgebouw kan een toestand doen ontstaan die – hadden de eigendommen toebehoord aan verschillende eigenaars – een erfdiensbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van het appartementsgebouw verwezenlijkt, zullen deze erfdiensbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privaat of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de “Bestemming van de huisvader”, voorzien door artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst die tussen partijen werd gesloten.

Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privaat naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen (water, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, parlofoon, enzovoort) en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemene delen, spruitend uit de plans en hun uitvoering of uit de plaatselijke gebruiken.

3. MUURGEMEENSCHAPPEN

De gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoop prijs van elk privaat.

Anderzijds behoudt de bouwheer zich het recht voor de eventuele prijs op te trekken door overname van muurgemeenschap van zijgevels.

Dit voorbehoud heeft enkel tot doel, de betaling te waarborgen van de vergoeding die de aanpalende eigenaars verschuldigd zijn wanneer zij willen mede-eigenaars worden van die muren.

De gebeurlijk op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de bouwheer.

Bijgevolg zal zelfde bouwheer:

- a) alleen kunnen overgaan tot de uitmeting, de inhoudsberekening en de vaststelling van de prijs van die muren;
- b) deze prijs ontvangen.

Moest de tussenkomst van de mede-eigendom vereist worden voor de vervolmaken van de bewerking, dan zullen zij kosteloos en op eerste verzoek alle nodige medewerking moeten verlenen op straf van schadevergoeding en intresten.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de bouwheer kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen hem niet ingeroepen worden bij een vordering in verantwoordelijkheid.

4. REGLEMENT

Het op te richten appartementsgebouw, voorwerp van de onderhavige akte, zal beheerst worden door een algemeen reglement van mede-eigendom dat aan onderhavige akte zal gehecht blijven.

5. OPPERVLAKTE

De hierboven uitgedrukte oppervlakte en indelingen zowel van de grond als van de privatieve gedeelten, zijn slechts aanduidend en geenszins gewaarborgd. Het verschil in min of meer dat zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, al overtrof dit verschil één/twintigste zal winst of verlies uitmaken van de mede-eigenaar.

6. OPLEVERING

A. Voorlopige oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten van een verkocht of afgestaan goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer er nog kleine onvolmaaktheden bestaan die dan binnen de waarborgtermijn kunnen worden hersteld of bijgewerkt.

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.

Worden als dusdanig aanzien het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of decoratiewerken. In de andere gevallen, zal op oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen, dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen in functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, bijeengeroepen door de bouwheer, stelt de voorzitter van de raad aan.

De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van deze voorzitter en syndicus die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de mede-eigenaars.

B. Eindoplevering

Wanneer de werken vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval na de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, zal overgegaan worden tot de eindoplevering van de privatieve delen.

De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in het verkochte privaatief over te gaan tot eindoplevering van de privaatieve gedeelten en dit in aanwezigheid van de verkoper en de architect van het gebouw. Indien de koper geen gevolg geeft aan deze uitnodiging zal de verkoper hem bij deurwaarderexploot of bij aangetekend schrijven aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering.

Verschijnt de koper alsdan opnieuw niet dan wordt hij vermoed het privaatief zonder voorbehoud aanvaard te hebben.

Er wordt op dezelfde manier overgegaan tot eindoplevering van de gemene delen met dien verstande echter dat ook hier de voorzitter en de syndicus van het gebouw uitgenodigd worden en dat zij overgaan tot deze eindoplevering in hun hoedanigheid van gevolmachtigde van al de mede-eigenaars.

Voor zoveel nodig geeft iedere koper reeds van nu volmacht aan de voorzitter en syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw dit zowel bij de voorlopige als bij de eindoplevering.

7. BETALINGEN

Alle betalingen van de koopprijs en van de ondernemingsprijs, dus zowel betreffende de grond als de constructies, zullen zonder enige afhouding en vrij van alle huidige of toekomstige lasten of belastingen moeten geschieden ten zetel en in handen van de bouwheer of zijn gevolmachtigde, volgens schrijven die in de verkoopsovereenkomst zullen voorzien worden.

Bij de voorlopige aanvaarding dient de volledige koopsom te worden betaald, zonder enige inhouding.

De stand der werken en de opvraging van de betaling der schijven zal per gewoon schrijven door de vennootschap IMMONDIA aan de eigenaars bekend gemaakt worden. Het toesturen van een factuur betreffende een schijf staat gelijk met de voormelde mededeling van de stand der werken en opvraging van de betaling van een schijf.

De kopers zullen op hun beurt de opgevraagde of gefactureerde schijven betalen binnen de veertien dagen die op dit schrijven of de factuur volgen. Bij gebrek aan betaling heeft de verkoper het recht de werken aan dit privaatief stop te zetten, en nadat een ingebrekestelling gedaan bij deurwaardersexploot en/of aangetekend schrijven, acht dagen zonder gevolg is gebleven mag de verkoper het volledig bedrag van het verkochte goed opeisen, alsmede een intrest van vijftien frank ten honderd (15%) te berekenen vanaf de vijftiende dag na datum factuur of mededeling van de opvraging.

In dit geval heeft de verkoper het volle recht de vernietiging te eisen van de verkoop alsook intresten en schadevergoeding te vorderen.

De verkoper mag ook de verkoop uitvoeren van dit privaatief met alle middelen hem door de wet toegelaten.

8. UITVOERINGSTERMIJNEN

a. algemene regel:

De uitvoeringstermijn is bepaald op driehonderd vijftig werkdagen voor het bouwbedrijf, doch enkel voor de privaatieven die tot bewoning bestemd zijn.

Bij vertraging in de afwerking van een appartement of studio zal de koper recht hebben op een schadevergoeding die minstens overeenkomt met de normale huurprijs ervan tijdens de vertragingperiode, te rekenen vanaf de gerechtelijke ingebrekestelling te doen bij betekening aan de bouwheer per deurwaarder.

Deze vergoeding kan tussen partijen eveneens forfaitair worden bepaald in de verkoopakte.

Doch indien de koper tijdens de uitvoering van het contract bijkomende werken bestelt, behoudt de verkoper zich het recht voor een verlenging van de voorziene termijn toe te passen.

b. uitzonderingen:

De termijn zoals bepaald in voorgaande paragraaf a. zal verlengd worden met het aantal werkdagen gedurende dewelke de aannemer de werken niet heeft kunnen voortzetten, ingevolge onvoorziene gevallen of overmacht, waaronder, bij overeenkomst, oorlog, faling van de uitvoerende aannemer, lock-out, staking, politiek en sociale onlusten, aanhoudende regen, vorst, storm, overstromingen en hun gevolgen, tekort aan werkkrachten, moeilijkheden in de levering van materialen, uitvoering door de openbare overheden van grote werken die de markt verstoren of alle andere gebeurtenissen die onafhankelijk zijn van de wil der aannemers en die de bouw verhinderen, vertragen of stopzetten.

Ingeval de werken omwille van een der bovengenoemde redenen tijdelijk onderbroken worden, zullen de termijnen van rechtswege verlengd worden met een termijn gelijk aan de duur de onderbreking vermeerderd met tien werkdagen.

Worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de jaarlijkse betaalde verlofdagen, de dagen gedurende dewelke op erkenning van de architect, het welk onmogelijk was gedurende minstens twee uur ingevolge slecht weer en/of zijn gevolgen.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw zal de naam residentie IRIS dragen.

DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

1. Algemene opmerking

Deze delen zijn gemeenschappelijk in gedwongen mede-eigendom tussen alle mede-eigenaars.

Aan ieder privaatief zal een bepaald aantal kwotiteiten worden toegekend in nagemelde gemene delen.

Het totaal aantal kwotiteiten samen belooft duizend/duizendsten (1.000/1.000).

2. Beschrijving

De delen die gemeenschappelijk en in gedwongen onverdeeltheid zullen zijn tussen alle mede-eigenaars zijn:

a) bovenvermeld perceel grond;

b) in de constructie:

1° in het algemeen en zonder dat dit beperkend weze: de funderingen, de gevels, de zij- en scheidingmuren, de betonconstructies met de geraamten en roosteringen, de versiersels aan de buitenkant van gevels en vensters, de vensterbanken, de verluchtungskoker, de schoorsteenkokers, de aera's, de hoofdleidingen van water en elektriciteit, alsmede hoofdmeters en bijhorigheden die met deze hoofdleidingen verband houden, de afvoerbuizen van sanitaire installaties, de verluchtingsinstallaties, de afleidingsbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats- en putten, de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen vervangen zijn, de stijglijnen van elektriciteit en water en alle andere leidingen hoegenaamd ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen, de lift met deuren en toebehoren, de liftkoker, liftmachinerie, inkomdeur, inkomhall, traphall met trap, dak, dakgoten, de lokalen voor meters en collectieve voorzieningen, de gemeenschappelijke delen van installaties van parlofoon en deuropeners bij de gemeenschappelijke ingang.

In één woord: zijn gemene delen alle delen hierboven beschreven en degene die er mede verbonden zijn, er bijhoren of deel van uitmaken, en alles wat niet bestemd is tot particulier gebruik van één of enkele mede-eigenaars. Ook alle delen als gemeen beschouwd door de wet en de gebruiken en niet in tegenstrijd met onderhavige akte en aangehechte plannen.

2° Specifiek per niveau:

Kelderverdieping:

- ruimte voor de tellers, liftkoker, trap, doorgangen naar de verschillende privatieve kelders, kelderruimte voor de tellers.

- de zinkputten met hun buizen en putjes.

Gelijkvloers:

- de inkom leidende naar de inkom verdieping, inkomdeur en hall in kwestie afzonderlijke bellen en parlofoon en afzonderlijke brievenbussen per appartement voorzien zijn, de gang, de traphall-trap, lift met liftkoker.

De eerste tot zevende verdieping:

- trapzaal met trap, lift met liftkoker en overloop.

De technische verdieping:

Trapzaal met trap, machinekamer met lift en liftkoker en de overloop.

HET DAK

Het dak van het gebouw maakt deel uit van de gemene delen van het gebouw.

Aangezien echter de studio van de technische verdieping in achteruitbouw opgericht wordt ten overstaan van de voorgevel van het gebouw, bekomt deze, ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, het genot en het gebruik van de aldus vrijgekomen daking voor zover deze als "terras" (met tegels en dragers) ingericht wordt.

Het overige van het dak mag slechts betreden worden voor het uitvoeren van herstellingen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van dit terras is ten laste van het privaat dat het genot en gebruik van dit terras heeft.

De overige kosten zoals deze betreffende de waterdichtheid alsmede de eruitvoortvloeiende indirecte kosten, zoals uitbreken en herleggen van de dakbedekking, zijn ten laste van de gemeenschap en in zelfde mate als het overige van het dak, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

LIFT

De kosten van elektriciteitsverbruik, de onderhoudsherstellingen alsmede de vernieuwingen van geheel of een deel van de lift en alle hoegenaamde kosten in verband met deze lift zullen verdeeld worden onder alle privatieven in het gebouw.

DE PRIVATIEVE DELEN

a) voorafgaande opmerking

1. De private delen zijn deze delen van het gebouw die tot uitsluitend gebruik van één mede-eigenaar bestemd zijn.

2. Sommige delen van het gebouw behoren principieel tot de gemeenschappelijke delen en zijn onderworpen aan alle voorschriften terzake.

Het genot echter van die delen wordt bij wijze van zakelijk recht toegekend aan bepaalde privatieven; in ruil daarvoor zijn dezelfde privatieven dan gehouden tot de verplichting van gewoon onderhoud ervan en het dragen van de kosten die daaruit voortvloeien. Dit is het geval voor de terrassen gelegen op het technisch verdiep, waarvan sprake hiervoor.

Dit privaat genot kan echter bezwaard zijn met dienstbaarheden ten aanzien van de gemeenschap: dit is ondermeer het geval met het voorterras op de technische verdieping wanneer dit bij brand of ander onheil als vluchtplaats voor de andere bewoners van het gebouw moet dienst doen.

De vluchtwegen op die verdieping zullen dan ook steeds moeten gehouden worden. De betrokken bewoners van die verdieping mogen geen schermen, afsluitingen, grendels, bloembakken of andere zware voorwerpen plaatsen waardoor het vluchten zou gehinderd worden.

b) in het algemeen, zonder dat dit beperkend weze:

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekleding, en bijhorende steunlaag;
- de bekleding van muren en plafonds met het decoratiewerk;
- de vensters die de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en zonneblinden omvatten;
- de binnenmuren en scheidingswanden binnen het privaatief;
- de bekledingen van de terrassen, balustraden en windschermen;
- de inkomdeuren der privaatieven, hun balkondeuren en hun binnendeuren;
- het schrijnwerk;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties die de privaatieve gedeelten bedienen;
- de privaatieve delen van de installaties voor parlofoon en deuropener;
- de leidingen voor koud en warm water, elektriciteit en verwarming tot gebruik van een privaatief gedeelte voor zover deze zich in het bediende gedeelte bevinden; apparaten voor directe verwarming en de doorstroomapparaten voor warmwaterproductie binnen het privaatief;
- de meters tot gebruik van één enkel privaatief gedeelte; de zekeringenkast op het privaatief.

Zijn eveneens privaatief: de toebehoren tot gebruik van een privaatief die zich buiten bedoelde privaatieve gedeelten bevinden namelijk:

- de bel aan toegangsdeuren van de appartementen;
- de individuele brievenbus in de gemeenschappelijke toegangshall, behalve de gemeenschappelijke elementen ervan.

c) specifiek, per niveau:

1. de kelderverdieping:

- acht kelders, genummerd 1 tot en met 8 en de kelder bestemd voor het handelsgelijkvloers.

Iedere kelder omvat de eigenlijk kelderruimte met bijhorende kelderdeur.

De kelders 1 tot en met 8 behoren tot het appartement met hetzelfde nummer, de kelder 8 behoort tot het technisch verdiep (T.V.) en de kelder bestemd voor het handelsgelijkvloers behoort tot het handelsgelijkvloers.

Iedere kelder wordt medeverkocht met het appartement, studio of handelsgelijkvloers waartoe het behoort en maakt met zelfde privaatief één geheel uit, zodat aan de kelders geen afzonderlijke delen in de verplichte mede-eigendom worden toegekend en deze kelders ook niet afzonderlijk kunnen verkocht worden.

2. Het gelijkvloers:

- etalage en winkelruimte.

3. de eerste tot en met de zevende verdieping:

- inkom, hall, living (met terras op de vierde, vijfde, zesde en zevende verdieping), keuken in living, W.C., badkamer en twee slaapkamers.

4. het technisch verdiep:

- inkomdeur, de studio-living, badkamer, keuken, slaapkamer en het zakelijk recht van genot van het terras gelegen voor- en achteraan ten opzichte van deze studio.

TOEKENNING DER GEMENE DELEN

De kwotiteiten worden als volgt toegekend aan de privaatieven:

- aan het handelsgelijkvloers: tachtig/duizendsten:	80
- aan elk der appartementen op de eerste tot en met zevende verdiep: honderd twintig/duizendsten, hetzij samen achthonderd veertig/duizendsten (7 x 120/1.000):	840
- aan de studio op het technisch verdiep: tachtig/duizendsten	<u>80</u>
Hetzij samen duizend/duizendsten	1.000

NUMMERING

Het gebouw wordt ingedeeld van onder naar boven, hetzij:

- gelijkvloers: winkel;

- eerste verdiep: 01, tweede verdiep: 02, enzovoort...;
- technisch verdiep: T.V.

De nummering der kelders werd hiervoor reeds vermeld.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. De bovenvermelde bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Middelkerke op negenentwintig februari negentienhonderd achtentachtig bepaalt onder meer letterlijk:

“Beslissing R. Ordening: GUNSTIG: gelet op de bestaande bouwhoogte en het gedeelte van het perceel dat aangeduid staat als 8 bouwlagen. Mits: op de technische verdieping moeten een ontoegankelijke gedeelte worden voorzien aan de linkerzijde om de inkijk te beperken (Burgerlijk Wetboek).”

De vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat deze bepaling van toepassing is op het gebouw, voorwerp van de onderhavige basisakte, en dat hiervoor de nodige voorzieningen werden getroffen, zoals blijkt uit de hieraangehechte bouwplannen.

2. Het is steeds toegelaten;

- a) de binnenschikking van de privatieven te wijzigen, zonder nochtans aan de totale oppervlakte van het desbetreffend privaatief, vastgelegd in het goedgekeurd plan, te raken.
- b) twee privatieven die elkander met vloer en plafond raken te verenigen tot één enkel privaatief en er aldus een zogenaamd DUPLEX van te maken, onderling verbonden met een privaatieve trap. In dit geval zullen de aandelen in de gemene delen verbonden aan ieder van de verenigde privatieven eenvoudig samengesteld worden.

3. De vennootschap-verschijnster bouwt de privatieven met het oog op de verkoop ervan.

Zolang hij eigenaar is zal zij niet moeten tussenkomen voor de niet-verkochte privatieven in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de notariële verkoopakte.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige hoegenaamde inschrijving ambtshalve te nemen bij de overschrijving dezer.

KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte of van zijn bijhorigheden, zijn uitsluitend ten laste van vennootschap IMMONDIA, welke zulks bevestigt bij monde van haar vertegenwoordiger; gezegde vennootschap zal deze kosten kunnen verhalen op de kopers der privatieven, verhoudingsgewijze.

VERTALING

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

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer doet de vennootschap-verschijnster keuze van woonst in haar maatschappelijke zetel.

Alle kopers van een privaatief in voormeld gebouw worden geacht woonplaats te kiezen in zelfde gebouw, ongeacht de mogelijkheid alleen hun werkelijke woonplaats in aanmerking te nemen.

BURGERLIJKE STAND

De ondergetekende werkende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de verschijner op zicht van de door de wet vereiste stukken.

SLOTBEPALING

De onderhavige basisakte en haar bijlagen bepaalt de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars van privatieven in het gebouw. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst een welkdanig recht ook zullen verkrijgen op het flatgebouw of op gelijk welk deel ervan. Zij verplicht hen en verplicht hoofdelijk en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

Bijgevolg zullen alle akten van eigendomsoverdracht en verklarende akten, die eigendom of genot van een privaatief in het gebouw tot voorwerp hebben – erin begrepen de huurcontracten-, de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van de basisakte en reglement van mede-eigendom en dat hij volledig in de plaats is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden op datum zoals ten hoofde dezer vermeld, te Gent-Sint-Amandsberg.

Na gedane voorlezing heeft de verschijner, handelend als voormeld, deze akte samen met Ons, Notaris, getekend.

RESIDENTIE “IRIS”

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Onderhavig reglement van mede-eigendom zal gehecht worden aan de basisakte van het in hoofding vermeld appartementsgebouw, verleden voor Meester Paul DEHAENE, doctor in de rechten, notaris te Gent-Sint-Amandsberg, en zal één geheel vormen met voormelde basisakte.

HOOFDSTUK I.- UITEENZETTING

ARTIKEL 1.

Overeenkomstig artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek wordt hierna het statuut van het onroerend goed vastgesteld. Alles wat het behoud, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed evenals de bestemming van de lokalen betreft, wordt bij deze bepaald in het “Statuut van het gebouw”. Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uitvloeien, zullen gelden, als reëel statuut voor al de eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, huidige en toekomstige. Zij zijn diensvolgens onveranderlijk bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars **bekomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen**, akkoord dat tegenstelbaar zal zijn aan derden door overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Daarenboven zal er tussen de huidige en toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden, ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde gelden nopens het genot van het onroerend goed. Dit zogenaamd “Huishoudelijk Reglement” is geen reëel statuut en is vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden die het aanduidt.

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

~~Het reëel statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het “algemeen reglement” van het gebouw.~~

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve 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.

Onderhavig algemeen reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw zijn, of daarop enig recht van bezitten.

Dit algemeen reglement vormt de wet van alle mede-eigenaars die zich uitdrukkelijk ertoe verbinden de genoemde reglement te eerbiedigen.

A. REËEL STATUUT VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK II.

ARTIKEL 2.- PRINCIPES – RECHTEN

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welke gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld, gemeenschappelijk gedeelte, die samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en de samenstelling van elk privaat gedeelte, - het weze appartement, studio, garage, kelder of parking, - wordt in de basisakte en op de daaraangehechte plannen beschreven.

ARTIKEL 3.- PRIVATIEVE ZAKEN

Maken het voorwerp uit van privaat eigendom; de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten dienste van een mede-eigenaar staan.

ARTIKEL 4.- GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Zijn gemeenschappelijk: gedeelten van het gebouw, die ten dienste staan van meerdere privatieven.

HOOFDSTUK III.- UITOEFENING VAN DE EIGENDOMSRECHTEN

ARTIKEL 5.- BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

A) De appartementen worden uitsluitend als woning gebruikt.

B) Op het principe gesteld in A) aan onderhavig artikel wordt een beperkte uitzondering toegestaan ten aanzien van het gelijkvloers voor het uitoefenen van een vrij beroep, het inrichten van kantoren of expositieruimte of handelsuitbating; in ieder geval wordt elke activiteit die abnormale hinder zou veroorzaken uitgesloten.

Er wordt evenwel bepaald dat ingeval een toegelaten activiteit op het gelijkvloers wordt uitgeoefend, de inrichting en de aankondiging hiervan steeds van goede smaak moeten getuigen om de standing van het gebouw te handhaven en nooit enige hinder mag uitmaken voor andere bewoners van het gebouw.

ARTIKEL 6.- VERHURING

De privatieven mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurders ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van privatieven is verboden.

ARTIKEL 7.

Bij verhuring, zowel door schriftelijke als door mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij verplicht er zich toe zich naar alle bepalingen die daarin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen.

De **syndicus** heeft slechts met de mede-eigenaar een juridische band.

ARTIKEL 8.- ZAKELIJKE RECHTEN

De verdeling van de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden. De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, noch belast met zakelijke rechten of beslagen dan samen met de privatieve eigendommen waarvan zij accessorium beschouwd worden en voor de kwotiteit aan elk van hen toegekend.

Elke hypotheek en/of zakelijk recht gevestigd op een privaat eigendom belast van rechtswege de fractie van de gemene zaken die ervan afhangt.

ARTIKEL 9.- BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Het is altijd toegelaten:

- a) de inwendige indeling van de privatieven te wijzigen;
- b) twee privatieven op eenzelfde verdieping of die zich boven elkaar bevinden te verenigen in één enkel privaatief;
- c) één of meerdere plaatsen of delen van plaatsen van een privaatief in te lijven in een aanpalend privaatief gelegen op dezelfde verdieping.

In al deze gevallen, zal de gehele som van de aandelen in de gemene delen toegekend aan de aldus veranderde privatieven, ongewijzigd blijven, maar de respectievelijke aandelen toegekend aan elk veranderd privaatief zullen verminderd of vermeerderd worden bij een gemeen akkoord tussen partijen en dit rekening houdend met de gewijzigde oppervlakte.

d) na de bij a), b) en c) toegelaten veranderingen te hebben uitgevoerd, terug te keren tot de oorspronkelijke toestand zoals afgebeeld op de hierbijgevoegde plannen of tot alle andere opvattingen verenigbaar met de bouwtechniek en met eerbied voor het rustig genot waarop alle bewoners van dit gebouw recht hebben.

e) indien voormelde veranderingen enige wijziging of omvorming, hoe gering ook, van gemene delen teweeg brengen, dan dienen de plannen ervan te worden onderworpen aan de voorafgaande geschreven toelating van de algemene vergadering, die zal beslissen bij de **terzake vereiste** meerderheid van stemmen.

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen afhankelijk stellen van bijzondere voorwaarden.

Diezelfde toelating zal kunnen gegeven worden aan de huurders indien hun respectieve eigenaars hiermede instemmen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en mits de rust van de andere bewoners zo veel mogelijk te respecteren.

2. De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, elektriciteit, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn om bouwtechnische redenen of dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterend worden; of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen naar zijn inzicht en vrije beoordeling nodig of nuttig zijn.

Voorafgaande regeling geldt zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de bouwheer toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm, de oppervlakte zelfs de juiste ligging van de kelders zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande het verplaatsen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

3. De bouwheer heeft het recht een collectieve of individuele verwarmingsinstallatie in te richten en alle daartoe aangepaste werken uit te voeren, zoals het bouwen van kokers, schouwen, enzovoort, en dit zowel in de gemene – als in de privatieve delen. Hetzelfde geldt ook voor eventuele waterbedelingsinrichtingen. Hij heeft het recht de leidingen, afvoerpijpen, kokers, buizen, enzovoort, te laten lopen langs en/of door de privatieve en gemeene delen.

4. De bouwheer alleen heeft het recht een privaat in twee of meerdere privatieven te splitsen.

5. Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaarheid – waarbij ieder privaat zo heersend als dienend erf is – dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, terrassen, gevels, balkons, enz. en dit met het oog op de verhuizen van meubels en meubilair naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken en neergelaten worden en zal toegang verlenen doorheen het privaat tot de terrassen en balkons aan de personen belast met het aanbrengen of wegbrengen van kostbare meubels en meubilair.

6. Ingenottreding

Teneinde schade aan het voortijdige betrekken van een privaat te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat, vooraleer de privatieve delen volledig afgewerkt te zijn.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse zenden van arbeiders gelast met schilderwerken of decoratiewerken, of zelfs het afhalen of laten afhalen van sleutels van het privaat. Bij de inbezitname is hoedanook de totale kostprijs onmiddellijk verschuldigd.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de bouwheer of haar volmachtdrager, het recht heeft aan de verkrijgers het voorlopig betrekken van het privaat toe te staan. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaat en neemt hij alle

beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen voortvloeien uitsluitend ten zijne laste.

Anderzijds mag dit voorlopig of voortijdig betrekken op geen enkele manier het normale verloop van de bouwwerken aan de gemene delen of aan andere privatieven hinderen of beletten.

ARTIKEL 10.

Elke mede-eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatief binnen de grenzen bepaald in de basisakte van het gebouw en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de overige eigenaars en de stevigheid van het bedoeld goed niet in gevaar brengen of te verminderen.

Hij kan de inwendige verdeling van zijn privaatief eigendom wijzigen, met inachtnaame van de bepalingen vermeld in onderhavig reglement, maar onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid voor de verzakking, schade en andere ongevallen en hinder die er uit zouden voortvloeien voor de gemene delen en voor de privaatieve eigendom van de andere eigenaars.

Alle schade die zou kunnen voortvloeien uit deze werken, zullen uitsluitend ten laste zijn van diegene die de werken doet uitvoeren en hij zal verplicht zijn alles weer in goede staat te herstellen.

De erelonen van de architect zullen ten laste zijn van diegene die de werken doen uitvoeren.

HOOFDSTUK IV.- GEMENE LASTEN EN HERSTELLINGEN

ARTIKEL 11.

De gemene lasten zijn in algemene regel de nodige uitgaven van onderhoud en herstelling van de voorwerpen of delen in onverdeeldheid, de kosten en het gebruik van de gemene uitrusting, de kosten van aankoop en onderhoud van de gemeen mobilaair, de schadevergoedingen verschuldigd door de ingebreke bevonden mede-eigendom, de verzekeringspremies van de gemene dingen en de premies van verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde gebouw.

Maken eveneens deel uit van de gemene lasten zonder dat het beperkend weze:

- 1) het buitenschilderwerk aan ramen, portaaldeuren, leuninggen, luiken en alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs indien het gaat over privaatieve zaken;
- 2) de elektriciteit en het stadswater voor de dienst van de gemene delen met inbegrip van de algemene teller;
- 3) het loon van de persoon belast met het onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen;
- 4) de bezoldiging van de syndicus en de erelonen van de architect van de residentie wanneer er beroep wordt gedaan op zijn tussenkomst;
- 5) alle uitgaven tot het onderhoud van de gemene delen;
- 6) de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilaair;
- 7) alle gerechtskosten en honoraria van advocaat betaald door de syndicus.

ARTIKEL 12.- ALGEMENE REGEL

Elke mede-eigenaar zal persoonlijk en in verhouding tot het aantal van zijn aandelen in de gemene delen moeten bijdragen in de gemene lasten met inbegrip van de schilderen van private zaken waarvan de kosten gemeen zijn zoals hiervoor bepaald.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten zou vermeederen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen deze vermeederen dienen te dragen.

ARTIKEL 13.

De eigenaars van de privatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht – en zij alleen – zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld.

Dit geldt eveneens voor de belastingen waarvan sprake in artikel 17 hierna, en voor de verzekeringspremies waarvan sprake in artikel 18 in fine.

De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop ervan.

Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de gemelde gemene lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet-verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte-verkoop.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

ARTIKEL 14.- ONDERHOUDS- EN SCHILDERWERKEN

De onderhouds- en schilderwerken van de gemene zaken, alsook van de privatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap zullen gedaan worden op het tijdstip en volgens overeenkomst tussen de mede-eigenaars van al de privatieven, en bij gebrek aan overeenkomst op initiatief van de syndicus. Dit beding doet geen afbreuk aan de bepalingen van artikel 13 hiervoor.

ARTIKEL 15.- HERSTELLINGEN – WIJZIGINGEN GEMENE DELEN

Alle herstellingen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

a) dringende herstellingen

voor de herstellingen van hoogdringende aard, zoals lekke waterleidingen, buitenbuizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus en bij diens stilzitten iedere mede-eigenaar de bevoegdheid om ze te doen uitvoeren zonder toelating van de mede-eigenaars;

b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

deze herstellingen zullen beslist worden door de ~~raad van beheer bestaande uit de voorzitter en twee bijzitters;~~ **algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.**

c) herstellingen en/of werken die niet noodzakelijk zijn maar die een comfortverhoging of verbetering ten gevolge hebben:

deze herstellingen dienen te worden voorgesteld ~~door de mede-eigenaars die ten minste één/vierde van de aandelen bezitten;~~ ze moeten worden goedgestemd in de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

ARTIKEL 16.

De mede-eigenaars zullen doorgang door hun private eigendom moeten verlenen voor alle herstellingen en voor het schoonmaken van de gemene delen en zelfs voor de herstellingen aan de private delen, die alleen te bereiken zijn doorheen een privaat eigendom.

HOOFDSTUK V.- BELASTINGEN

ARTIKEL 17.

Tenware de belastingen op het gebouw rechtstreeks door de bestuurlijke overheden op elke privative eigendom gevestigd worden, zullen de belastingen moeten verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw en zoals bepaald in artikel 13.

HOOFDSTUK VI.- VERZEKERINGEN

ARTIKEL 18.

Een gemeenschappelijke verzekering zal door de bouwheer onderschreven worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij namens alle mede-eigenaars die hiertoe hun medewerking zullen verlenen. Deze wordt overgenomen door de syndicus namens alle mede-eigenaars.

Zij zal de hierna vermelde risico's en gevaren dekken;

a) Brand: zowel van de privative zaken, er uitzondering van de meubels, als van de gemene zaken, bliksem, ontploffing en de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en burens en het wederzijds verhaal tussen de mede-eigenaars, alles voor de sommen te bepalen door de mede-eigenaars.

De polis moet de verzaking bevatten aan het verhaal tegen de mede-eigenaars, die zelf de privative delen die hen toebehoren bezetten, de leden van hun familie die met hen samenwonen en de personen in hun dienst;

b) Glasbraak: alle vensters en ruiten van het gebouw, in gewoon of isolerend glas zowel in de privative als de gemene delen;

c) Waterschade:

Tot beloop tien ten honderd van de kapitalen verzekerd tegen brand;

d) Burgerlijke aansprakelijkheid: deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars voor de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen in het gebouw of er buiten en namelijk deze veroorzaakt door het vallen van stenen, vensters, radio- en televisieantennes; door voorwerpen die zich op het voetpad bevinden, door het niet-ruimen van ijs, sneeuw en/of ijzel; gebrek aan of onvoldoende verlichting van de overlopen en trappen; gebrek aan onderhoud; fouten in de bouw of herstellingen, - gebruik van de liften en alle andere.

Dit alles ook indien het slachtoffer een bewoner of mede-eigenaar van het gebouw is.

e) Werkongevallen

Deze verzekering dekt de werkongevallen bij het personeel belast met het onderhoud van de gemene delen van het gebouw, alsmede de burgerlijke aansprakelijkheid van dit personeel tegenover derden.

Alle premies zullen deel uitmaken van de gemene lasten.

Artikel 13 is niet toepasselijk.

De eigenaars zijn gehouden hun meubels en roerende voorwerpen te doen verzekeren bij een maatschappij naar keuze. Op eerste verzoek zullen zij gehouden zijn de betaling van de premies te bewijzen.

ARTIKEL 19.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaar of van het personeel in zijn dienst en in het algemeen uit hoofde van elke oorzaak eigen aan een van de mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van deze laatsten.

ARTIKEL 20.

a) Indien verfraaiingen werden aangebracht door de eigenaars aan hun privatieven, dienen zij dezelfde verfraaiing te verzekeren op hun kosten; zij zullen ze niettemin laten verzekeren op de algemene polis mits er zelf de bijpremie van te betalen, zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het voorschieten van de kosten van gebeurlijk heropbouw;

b) De eigenaar die van oordeel zijn dat de verzekering onvoldoende is, zullen een bijkomende verzekering kunnen afsluiten op voorwaarde er zelf alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot van de vergoeding dat ingevolge deze bijkomende verzekering zou kunnen worden toegekend en zij zullen er kunnen over beschikken in volle vrijheid.

ARTIKEL 21.

Bij ramp zullen de krachtens de polis toegekende vergoedingen in ontvangst genomen worden door de syndicus in aanwezigheid van de door de algemene vergadering aangeduide mede-eigenaars, met verplichting deze in een bank te deponeren onder de voorwaarden door de vergadering vastgesteld.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten aan de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers toegekend ingevolge de wetten terzake, en onderhavig beding zal hen geen schade kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

De aanwending van deze vergoedingen zal geregeld worden als volgt:

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de vergoeding aangewend worden om de geteisterde plaatsen te herstellen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de vereiste werken te bekostigen, zal het tekort ten laste gelegd worden van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

Indien de vergoeding het bedrag van de herstellingswerken overtreft, zal het overschot verworven blijven aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen;

b) indien de ramp de volledige vernieling van het gebouw veroorzaakt, zal de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, ~~tenware de mede-eigenaars er anders over beslissen met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen.~~ **zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.**

Zo de vergoeding ontoereikend is voor het bekostigen van de wederopbouw van het goed, zal het tekort ten laste zijn van de mede-eigenaars in verhouding tot de eigendomsrechten van elk, en eisbaar binnen de drie maanden vanaf de datum dat het tekort bepaald werd.

Bij niet-betaling binnen gestelde termijn zullen de intresten daarop lopen van rechtswege en aan de wettelijke rentevoet in handelszaken. De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voorzegde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, zijn gehouden binnen een nieuwe termijn van drie maanden, al hun rechten in het gebouw af te staan aan deze der mede-eigenaars die er om verzoekt, onder voorbehoud van hun aandeel in de schadevergoeding voor wederopbouw.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen worden de afstandprijs bepaald door een expert, benoemd bij onderling akkoord tussen belanghebbenden of, bij uitblijven van akkoord, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement Brugge op verzoek van de meest gerede partij.

Indien het gebouw niet weder opgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld worden of bij licitatie verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de licitatieverkoop zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars volgens de formule van mede-eigendom.

HOOFDSTUK VII.- BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

ARTIKEL 22.

De hiervoor omschreven verzekering van de verantwoordelijkheid uit hoofde van de residentie (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) doet geen afbreuk aan het recht van verhaal dat de eigenaars kunnen uitoefenen tegen degen wiens persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang komt, hij weze derde of mede-eigenaar.

HOOFDSTUK VIII.- ONTVANGSTEN

ARTIKEL 23.

Zo er gemeenschappelijke ontvangsten zouden gedaan worden uit hoofde van de gemeenschappelijke gedeelten, zullen deze toekomen aan ieder eigenaar naar verhouding van zijn aandeel in de gezegde gemeenschappelijke gedeelten, en zullen aangewend worden tot het spijzen van een speciaal reservefonds.

HOOFDSTUK VIII BIS. – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS – RECHTSVORDERINGEN – TEGENSTELBAARHEID – ONTBINDING (NIEUW)

ARTIKEL 23BIS (nieuw).

Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Iris**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

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 gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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 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 kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende 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 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:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

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 beslissingen neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, 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.

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw 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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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.

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

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

De artikelen 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.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

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

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

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

HOOFDSTUK IX. – DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 24.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars van het onroerend goed is soeverein over het bestuur van dit onroerend goed voor zover het de gemene dingen aanbelangt.

Haar werkwijze en de geldigheid van haar beslissingen maken het voorwerp uit van de artikelen 33 en volgende, hierna vermeld.

ARTIKEL 25.

Er wordt door de algemene vergadering van de mede-eigenaars voor het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een verkozen syndicus, al dan niet mede-eigenaar. *Tot de eerste algemene vergadering zal het beheer waargenomen worden door de bouwheer of een persoon door hem aangesteld. Zelfde regeling geldt voor de eerste tien jaren volgend op de vervreemding van het laatste privaat van het gebouw.*

ARTIKEL 26 (oud).

De syndicus is belast met het algemeen toezicht op het onroerend goed en namelijk op de uitvoering van de herstellingen aan de gemene delen. Indien de syndicus volstrekt in gebreke blijft, neemt de eigenaar met het grootste aantal kwotiteiten die functie waar, en bij gelijke rechten, de oudste onder hen.

De nieuwe syndicus treedt slechts in functie na regeling van alle kosten gedaan door de uittredende syndicus. Bij gebrek aan regeling om welke reden ook, mag de uittredende syndicus alleen de nieuwe syndicus in rechte vervolgen. Deze zal in naam van al de mede-eigenaars te antwoorden hebben. Alle kosten van procedure met inbegrip van de kosten van de advocaat uit dien hoofde veroorzaakt door de uittredende syndicus zullen ten laste zijn van de gemeenschap.

Het is duidelijk dat wat voorafgaat ook geldt voor de betrekkingen tussen de voorlopige syndicus en de eerste syndicus benoemd door de algemene vergadering.

ARTIKEL 26 (nieuw).

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 27.

De bezoldiging van de syndicus, vastgesteld door de algemene vergadering, behoort tot de gemeenschappelijke kosten.

ARTIKEL 28 (oud).

De syndicus heeft ook als taak te waken op het goede onderhoud van de gemene delen, de algemene diensten van water en elektriciteit te waarborgen, de uitvoering te verzekeren van de hoogdringende herstellingen of van werken geboden door de algemene vergadering of de raad van beheer, onder de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen bepaald door tegenwoordig reglement, de fondsen te verzamelen en ze te doen storten aan wie het behoort.

ARTIKEL 29 (oud).

De syndicus onderzoekt de betwisting nopens de gemene delen zowel ten overstaan van derden als van de openbare besturen. Hij rapporteert hierover aan de algemene vergadering die beslist omtrent de te nemen maatregelen ter verdediging van de gemene belangen.

Hoogdringende maatregelen worden genomen door de syndicus zelf, die er ten spoedigste rekenschap van geeft aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 28 (nieuw).

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
 - b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
 - c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
 - d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
 - e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
 - f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
 - g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
- Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
 - i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
 - j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
 - k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten

welkdanig;

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

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

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

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

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

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

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

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

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld

in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

ARTIKEL 29 (nieuw).

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 30.

De syndicus biedt ten minste eenmaal per jaar aan elke eigenaar de gedetailleerd afrekening van de bedragen die deze laatste schuldig zijn uit hoofde van gemene uitgaven en hij ontvangt de gevorderde bedragen.

De afrekening van het verbruik mag maandelijks aangeboden worden. In alle gevallen moet de betaling geschieden ten laatste vijftien dagen na het versturen van de afrekening.

De afrekening en de processen-verbaal van de algemene vergadering mogen door de syndicus alleen aan de mede-eigenaars toegezonden worden; alleen deze mede-eigenaars zijn tot betalen gehouden.

De syndicus mag ze niet naar de huurders zenden.

Een provisie of borgsom zal overgemaakt worden aan de syndicus om het hoofd te bieden aan de dagelijkse uitgaven. De voorwaarden daarvan zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering. Deze provisie of borgsom moet gestort worden op een speciale rekening geopend bij een instelling aan te duiden door de algemene vergadering. Deze provisie of borgsom moet gestort worden op een speciale rekening geopend bij een instelling aan te duiden door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor de periode van het beheer stelt de bouwheer of de persoon door hem aangeduid als voorlopige beheerder, het bedrag van de provisie of de borgsom vast.

~~De betaling van de gemene kosten mag in geen enkel geval gedaan worden met de door de mede-eigenaars gestorte borgsom, die onaangeroerd moet blijven. Dit bedrag kan aangepast worden. Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe mede-eigenaar gehouden tegenover de mede-eigenaars tot de betaling van de sommen waarvan de invordering geschied is na de overdracht, zelfs dan wanneer de betaling verschuldigd is voor prestaties of werken daterend van voor de overdracht.~~

— De vroegere mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van de sommen waarvan de invordering geschied is voor de datum van overdracht. Hij mag om geen enkele reden de terugbetaling eisen van de sommen door hem betaald, met uitzondering van het voorschot op de borgsom van de gemene kosten.

— Elke overdracht moet binnen de vijftien dagen na zijn datum bij aangetekend schrijven aan de syndicus door de nieuwe eigenaar betekend worden.

ARTIKEL 30BIS.- OVERDRACHT VAN EEN KAVEL (nieuw).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen

na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een 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 uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

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.

ARTIKEL 31.- GEDWONGEN INVORDERINGEN VAN DE GEMENE KOSTEN

1. Bij gebrek aan storting door de mede-eigenaars van de provisie of borgsom, gevorderd door de syndicus of bij gebrek aan dekking voor hun kwotiteiten in de gemene uitgaven binnen de vijftien dagen na de herinnering hen daaromtrent geadresseerd bij een ter post aangetekend schrijven of door een drager tegen ontvangstbewijs, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen hierna onder paragraaf twee bepaald.

Hij oefent deze uit zonder toestemming van de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, of de voorzitter.

Hij hoeft nooit enige toelating voor te leggen aan de rechtbank en/of derden.

2. Voor de invordering van de gemene kosten beschikt de syndicus over de bevoegdheid om:

a) de leveringen van elektriciteit en gebeurlijk water of centrale verwarming stop te zetten lastens de mede-eigenaar die in gebreke bleef, en, op kosten van diezelfde, de particuliere tellers van water en elektriciteit te doen wegnemen;

b) zelfde mede-eigenaar te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen;

c) zelf tot beloop van het verschuldigd bedrag de huurgelden te ontvangen die aan die mede-eigenaar normalerwijze toekwamen.

Elke mede-eigenaar verleent hiertoe bij deze aan de syndicus contractuele en onherroepelijke overdracht van huursommen vanaf zijn verwerving.

De huurder is geldig bevrijd ten overstaan van zijn eigenaar-verhuurder voor de sommen waarvoor kwijting gegeven werd door de syndicus.

d) vanwege elk der mede-eigenaars, in verhouding tot zijn rechten in de gemeenzaamheid, het aandeel te eisen van de collectieve uitgaven waarvoor eerdergenoemde mede-eigenaar in gebreke bleef.

3. Alle sommen geëist door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom brengen van rechtswege intrest op tegen de wettelijk intrestvoet verhoogd met twee procent, vrij van alle taksen en afhoudingen, te rekenen van de dag van de verzending van de aangetekende brief, waarvan sprake onder paragraaf één.

4. Als forfaitair vastgestelde schadeloosstelling zijn de ingebreke blijvende mede-eigenaars aan de mede-eigendom een som verschuldigd gelijk aan de kosten van advocaat door haar gedragen, onafgezien van alle andere veroordelingen die tegen hen zouden kunnen uitgesproken worden.

ARTIKEL 32.

De beheersrekening wordt door de syndicus ter goedkeuring aan de algemene vergadering aangeboden.

~~De syndicus zal ze tien dagen op voorhand aan de eigenaars moeten mededelen. De voorzitter en de twee bijzitters hebben opdracht deze rekeningen te vergelijken met de stavende stukken en zij zullen verslag over hun zending moeten uitbrengen bij de algemene vergadering en tevens hun voorstellen doen.~~

~~Het bureau is gerechtigd op elk oogenblik de rekening en stavende stukken van de syndicus te vragen en aldus een recht van toezicht uit te oefenen op de uitgaven.~~

Bij de algemene jaarlijkse vergadering, zullen de mede-eigenaars verplichtend het plafond van de niet-dagelijkse uitgaven vastleggen. De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus moeten voorkomen in de oproeping tot de eerste algemene vergadering. Gezegde uitgaven en kosten zullen verschuldigd zijn door de eigenaars overeenkomstig vorengemelde beschikkingen van verdeling en dit onafgezien van de datum van hun aankoop voor zover deze de datum van de algemene vergadering voorafgaat.

Deze algemene vergadering kan nooit plaats hebben voor de gehele afwerking van de residentie, behoudens toelating van de bouwheer.

Dito uitgaven zullen moeten geregeld worden ten laatste op de dag van de kwestige algemene vergadering.

Alle betwistingen aanvaard door de algemene vergadering zullen het voorwerp uitmaken van een verbetering in de volgende afrekening.

Behoudens betaling in baar geld, de dag zelf van de vergadering moet de nieuwe syndicus de rekeningen regelen van de uittredende syndicus en dit verplicht in tegenwoordigheid van de algemene vergadering.

Onder gezegde uitgaven van de voorlopige syndicus moeten voorkomen: alle kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarming van de private en gemeenschappelijke lokalen vanaf het in bedrijfstellen van de verwarming die bedoeld is om de lokalen vlugger droog te maken en de schade of hinder te vermijden veroorzaakt door de vochtigheid.

Het spreek vanzelf dat vanaf de plaatsing van de private tellers, de uitgaven voor verwarming te verdelen zijn volgens de gegevens van gezegde tellers. Elke koper geeft hierbij van nu af aan reeds opdracht aan de syndicus om zijn private lokalen te verwarmen.

Zoals reeds gezegd mogen de uitgaven in geen geval betaald worden met een provisie of waarborg.

ARTIKEL 32BIS.- COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN (nieuw).

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 volstrekte medewerking te geven.

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

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

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

ARTIKEL 32TER.- DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (nieuw).

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene

vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht 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. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

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

DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 33.

Volgende beschikkingen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering van de mede-eigenaars zowel wanneer ze over het statuut van het onroerend goed handelt als wanneer ze over het reglement van inwendige orde handelt.

De algemene vergadering bestaat uit al de eigenaars van de Residentie.

ARTIKEL 34.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is slechts geldig samengesteld wanneer ze allen tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen. Zij verplicht al de mede-eigenaars al dan niet tegenwoordig of vertegenwoordigd door haar beraadslaging voor alle punten van de dagorde, die worden goedgestemd.

ARTIKEL 35 (oud).

De algemene statutaire vergadering wordt jaarlijks gehouden op dag, uur en plaats aangeduid door de syndicus of degene die deze functie waarneemt. Behoudens tegenbericht van de syndicus te geven in de vorm en binnen de termijnen hierna voorgeschreven voor oproepingen, zullen dag, uur en plaats dezelfde blijven van jaar tot jaar.

Buiten deze verplichte samenkomst wordt de vergadering zo nodig bijeengeroepen op initiatief van de voorzitter of syndicus.

Zij moet in ieder geval samengeroepen worden wanneer het samenroepen gevraagd wordt door de eigenaars die samen minstens vijftwintig ten honderd van de kwotiteiten van het onroerend goed bezitten.

Zo de syndicus aan deze vraag van de eigenaars geen gevolg geeft binnen de vijftien dagen dan kan de vergadering geldig bijeengeroepen worden door één van de eigenaars.

ARTIKEL 35 (nieuw).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand februari.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld lid vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet

worden genomen.

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

ARTIKEL 36 (oud).

De oproepingen worden gedaan minstens tien en maximum vijftien dagen op voorhand, bij aangetekend schrijven of afgegeven aan de eigenaars tegen getekend afgiftebewijs.

ARTIKEL 36 (nieuw).

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 35 eerste lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

ARTIKEL 37.

De dagorde wordt vastgesteld door degene die bijeenroept. Alle punten van de dagorde staan vermeld in de bijeenroeping.

De beraadslagingen mogen alleen handelen over de punten ingeschreven in de dagorde.

De aanwezigen mogen nochtans over alle andere kwesties discussiëren, maar zonder dat deze kwesties het voorwerp kunnen uitmaken van een beslissing met verplichtend karakter.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL 38 (oud).

De algemene vergadering bestaat uit al de mede-eigenaars ongeacht hun aantal aandelen.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin opgeroepen worden tot de algemene vergadering maar hij zal aanwezig zijn met raadgevende en niet met beslissende stem.

Behalve de syndicus of een mede-eigenaar-lasthebber kan niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er in zijn naam stemmen.

Onderhavige beperking is niet van toepassing op de bouwheer die een persoon naar keuze – zelfs niet mede-eigenaar- kan aanduiden om hem te vertegenwoordigen.

Het mandaat moet geschreven zijn en uitdrukkelijk verklaren dat het algemeen is of dat het integendeel slechts betrekking heeft op bepaalde onderwerpen die het aanduidt zoniet zal het mandaat beschouwd worden als niet-bestaande.

Indien ingevolge het openvallen van een nalatenschap of enige andere oorzaak, de eigendom van een gedeelte van de Residentie zou gaan toebehoren hetzij aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwamen (deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht) hetzij aan een vruchtgebruiker en bloot-eigenaar dan moeten zij allen opgeroepen worden maar zij zullen één enkele onder hen dienen aan te duiden als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem die zal kunnen stemmen voor rekening van de onverdeelde boedel tussen hen.

Bij afstand van een gedeelte van de residentie, hetzij door overlijden, hetzij onder levenden, moet de overdracht binnen de veertien dagen na zijn datum door de nieuwe eigenaar, per aangetekende brief betekend worden aan de syndicus. Slechts na deze formaliteit zal hij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL 38 (nieuw).

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die

hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

ARTIKEL 39.

De mede-eigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL 40.- QUORUM (oud).

1. Behoudens de strijdige beschikkingen van onderhavig reglement, moet de algemene vergadering, ten einde geldig te kunnen beraadslagen, een aantal mede-eigenaars verenigen dat de helft van de aandelen in de mede-eigendom bezit.

2. Indien een vergadering niet het vereiste quorum bereikt, wordt een nieuwe vergadering opgeroepen minstens vijftien en hoogstens dertig dagen na de datum van de vergadering die niet in voldoende aantal was.

De oproeping vermeldt de dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering. De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig ongeacht het quorum der aanwezige aandelen.

ARTIKEL 40.- QUORUM (nieuw).

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

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

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

ARTIKEL 41.- MEERDERHEID (oud).

Behalve strijdige beschikkingen van onderhavig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van stemmen der vertegenwoordigde mede-eigenaars

ARTIKEL 41.- MEERDERHEIDSVEREISTEN (nieuw).

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

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

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

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

- d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;
- e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed 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;
- g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide

particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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

ARTIKEL 42.

De vergadering duidt aan, voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. **De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.**

Het aldus gevormd bureau duidt zijn secretaris aan. Deze laatste hoeft geen mede-eigenaar te zijn.

~~De beraadslagingen van de vergadering worden vastgelegd in verslagschriften ingeschreven in een bijzonder register, getekend door de Voorzitter, bijzitters en de syndicus. Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing van de documenten.~~

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

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

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

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

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

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

andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpeijk zijn.

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

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

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

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

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

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

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

B. HUISHOUEDELIJK REGLEMENT.

ARTIKEL 43.

Naast de “Statuut van het gebouw” bevat het “algemeen reglement van mede-eigendom” eveneens hogervermeld “huishoudelijk reglement”, hierna.

Bijkomende reglementen, waartoe de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen besluit, vullen het aan.

Deze laatsten vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is. Het huishoudelijk reglement kan door de algemene vergadering worden gewijzigd bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen tenzij hierna anders bepaald.

Het eerbiedigen van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit huishoudelijk reglement en bij overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de ingebreke zijnde bewoners afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 44.- UITZICHT.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De fietsen zullen netjes moeten gerangschikt worden in het desbetreffend lokaal, voor zover er in het gebouw gemene beschikbare ruimte is. Niet tot het verkeer toegelaten fietsen dienen opgeborgen te worden in de privaatieve kelders van wie het behoort.

De eigenaars zullen op de terrassen niets mogen plaatsen dat reuk verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert. Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddegoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur en de herkomst van de gordijnen die zichtbaar zijn vanop de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

ARTIKEL 45.

Het is verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van dit meldend dat een privaatief eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren, geplaatst of geplakt worden.

Het is toegelaten op de deuren van de privaatieve eigendommen een plaatje aan te brengen dat de naam van de gebruikers van de eigendom vermeld.

Het is toegelaten bij de ingangdeur een plaat aan te brengen. Deze plaat zal naam en beroep van de gebruiker mogen vermelden, alsmede dag en uur van bezoek en nummer van het privaatief.

Indien op het gelijkvloers een toegelaten activiteit wordt uitgeoefend, dan zal dit op een bescheiden wijze moeten aangekondigd worden. Alle lichtreclames en opzichtige of schreeuwende reclame is verboden. Iedere publiciteit dient te getuigen van goede smaak en soberheid – in overeenstemming met de standing van het gebouw – en mag de mede-eigendom niet hinderen.

ARTIKEL 46.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, reuk of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 47.

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager gelegen verdiepingen last berokkent.

MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL 48.

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van “de goede huisvader”. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

Zij mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burens hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er gebruik gemaakt wordt in de residentie van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan zullen deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen invloed uitoefenen op een goede radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal zodanig geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners van de private eigendommen. Van elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk gerucht verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van vilt om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en de huurders van private eigendommen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden aan niet vergezeld kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

GEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

ARTIKEL 49. – TELEFOON – VERLICHTING – BRANDVEILIGHEID

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurders die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemene delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandveiligheid is het de bewoners verboden ;

1. in hun private enig gebruik te maken van gas, noch voor koken noch voor verwarming, verlichting of anderszins.

2. de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN VOOR HET ALGEMEEN REGLEMENT.

ARTIKEL 50.

Dit algemeen reglement is bindend voor al de mede-eigenaars tegenwoordige en toekomstige en zal opgenomen worden in zijn geheel in alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring en in deze die ten titel van huur of uit een andere hoofde het genot van de eigendom toestaan.

Nochtans indien het overnemen van dit reglement te kostelijk wordt geacht, zullen deze akten de uitdrukkelijke melding moeten bevatten :

- 1) dat belanghebbenden volledig kennis hebben van gezegd reglement door er voorafgaandelijk inzage van te hebben gekregen.
- 2) dat belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, rechten en verplichtingen die zij zich verbinden te eerbiedigen en te doen eerbiedigen naar vorm en inhoud door al hun erfgenamen en rechtsopvolgers ten welken titel ook, ondeelbaar gehouden.

ARTIKEL 51.

Bij onenigheid tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of syndicus over de interpretatie van het statuut van de residentie of zijn reglement van inwendige orde, kan de kwestie onderworpen worden aan de algemene vergadering zetelend als verzoeningsorgaan.

~~Zo het geschil niet wordt opgelost door deze tussenkomst, zal dit geschil worden voorgelegd aan een scheidsrechterlijke uitspraak. De scheidsrechter zal aangeduid worden op verzoek van de meest gerede partij door de Heer Vrederechter van het tweede kanton Oostende, tenware belanghebbende partijen akkoord gaan over de aanduiding.~~

~~Deze scheidsrechter zal handelen als minnelijk bemiddelaar en zal ontslagen worden van alle regels van de procedure. Zijn beslissingen zullen soeverein zijn.~~

ARTIKEL 52.

De mede-eigenaars zullen geacht worden volledig kennis te hebben van :

- a) de beschikkingen van de wet ~~van acht juli negentiendhonderd vier en twintig~~ ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek over de mede-eigendom. Naar die wet wordt verwezen voor alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is door onderhavige akte.
- b) de voordelen en nadelen voortspruitend uit de overeenkomsten gesloten bij onderhavige akte en de voordelen en nadelen voortspruitende uit de mede-eigendom.

In elke overeenkomst of contract nopens een gedeelte van de residentie, zullen de partijen keuze van woonplaats doen met toekenning van rechtsbevoegdheid in het arrondissement Brugge.

Bij gebrek daarin zal van rechtswege verondersteld worden dat keuze van woonplaats werd gedaan in de residentie.

Voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement dienen de eigenaars en bewoners zich te houden aan de gewoonten die gelden voor goed beheerde woningen.

“NE VARIETUR”. Gehecht aan een akte verleden voor de ongetekende Notaris,
Meester Paul DEHAENE, te Sint-Amandsberg, op heden, de 28 augustus 1991.