

Het jaar NEGENTIENHONDERD ACHTENZEVENTIG.
De TWEEDE JUNI.
Te Torhout, ter studie.

Voor Ons, Meester Jan-Pieter MOURIAU de MEULENACKER,
Notaris ter standplaats te Torhout.

IS VERSCHENEN :

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid GRYSON BUILDING COMPANY, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Torhout, Hogestraat, 80, handelsregister Brugger, afdeling Oostende nummer 31.130, opgericht volgens akte verleden voor Meester Jan-Pieter Mouriau de Meulenacker Notaris te Torhout, op vijf augustus negentienhonderd vijfenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien augustus negentienhonderd vijfenzeventig onder nummer 3.226-4.

Alhier vertegenwoordigd door :

- de heer Johny GRYSON, beheerder, wonende te Torhout, Hogestraat, 80;
- de heer Christiaan GRYSON, beheerder, wonende te Loppem;
- de heer Eddy GRYSON, beheerder, wonende te Zedelgem (Aartryke)

Handelend krachtens artikel negen der standregelen.

Dewelke comparante, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van tegenwoordige akte, ons hebben uiteengezet hetgeen volgt :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gryson Building Company is eigenares van volgend onroerend goed :

STAD OOSTENDE - MIDDELKERKE.

Een perceel BOUWGROND gelegen te OOSTENDE, ELFDE AFDELING, MIDDELKERKE, ZEEDIJK, bekend bij het kadaster in de Sectie A nummer ex 170-D/11, voor een grootte van driehonderd vijftien vierkante meter.

Oorsprong van eigendom.

Voorgescreven goed hoort de comparante toe om er de aankoop van gedaan te hebben jegens de heer Charles-Lucien CASTIEN, handelaar, te Gent, ingevolge een akte verleden voor Notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, in datum van negen augustus negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ter tweede kantoor van grondpanden te Brugge op twaalf september daarna, boek 3135 nummer 11.

B A S I S A K T E

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gryson Building Company heeft zich voorgenomen om op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw op te richten tot haar persoonlijk voordeel of tot dit van elke andere welkdanige persoon.

Deze grond wordt voor zijn totale oppervlakte van driehonderd vijftien vierkante meter verdeeld in TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN, welke de juridische basis vormen van de appartementen, studio's, garages, kelders of andere lokalen welke op de grond zullen opgericht worden.

Het plan van het appartementsgebouw werd verwezenlijkt door de heer Architect Manuel Meulemeester te Torhout, Ruitjesbosstraat, 28, op zeven oktober negentienhonderd zevenenzeventig.

De onderneming der bouwwerken zal uitgevoerd worden door de voornoemde Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Gryson Building Company" of de personen door haar aangeduid.

De comparante, beslissend de grond en het op te richten gebouw te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom gedwongen onverdeelde, overeenkomstig artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek, heeft zoals volgt de basisakte en het onroerend statuut van gezegd goed opgesteld :

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

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

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

BENAMING.

Het gebouw is genaamd : "RESIDENTIE SOLAMAR" met ondernemingsnummer 0838 713 270.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Het gebouwencomplex Residentie Solamar zal één geheel vormen en omvatten :

- A) Studio's
- B) Appartementen
- C) Technisch verdiep
- D) Kelders
- E) Garages
- F) Parkings

I. - GEMENE DELEN.

Hoger beschreven perceel is gekadastreerd Wijk A deel van nummer 170/D/11, voor een oppervlakte van driehonderd en vijftien vierkante meter.

En het hierop op te richten gebouw met :

- Kelder : en koer.

Inkom langs de Zeedijk, en inkom langs de Marie-Joséstraat, de gang leidend naar tien kelders, trapzaal, lift, lokalen voor tellers van water, gas en elektriciteit, lift en liftkoker, gemeenschappelijke berging, elektrische cabine, put en trapzaal. Toegang tot de parkeerruimten op de koer.

- Gelijkvloers :

De inkom langs de Zeedijk : de hall, trapzaal met trap, lift en liftkoker. Brievenbussen en parlofooninstallatie.

- Verdiepingen :

Trapzaal met trap, liftkoker met lift, hall, de tellers.

- Technisch verdiep :

Hall, trapzaal met trap, brandkoepel, machinekamer van de lift, liftkoker. Vluchtgang.

- Het dak :

Het dak zelf met de schoorsteenkokers en kappen, de uitmondungen van de verluchtungskanalen.

Aan de gemene delen worden, evenals aan de grond, zoals hiervoor vermeld, tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000 sten) toegekend.

Algemeen.

Ten slotte en op de ganse hoogte van het gebouw, de verluchtungskanalen en de gemeenschappelijke delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft :

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de funderingen en de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten.
- de bekleding en het decoratiewerk van de gevels.
- de noodladders (indien zulks voorzien is of voorzien zou worden) of trappen.
- de ruwbouw van de terrassen.

- de toegang tot het gebouw, met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen.
- de schoorsteenkokers en kappen.
- de balklagen.
- de daken van het gebouw of de aanhorigheden, met uitzondering van de delen welke het terras van het appartement gelegen op het technische verdiep vormt en welk een privaat gedeelte van het appartement vormt met de bekleding hiervan en de waterafvoerpijpen.
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie
- de trapzalen.
- de volledige installatie van de lift met toebehoren en liftkoker.
- de lokalen voor meters.
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang.

II. - PRIVATIEVE EN PERSOONLIJKE GEDEELTEN :

Maken het voorwerp uit een privaat eigendom de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaat, zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft, de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privaat aanhorigheden, welke zich in bedoelde loten bevinden, zoals :

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag.
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk.
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten.
- de muren en binnenwanden met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken.
- de bekledingen van de terrassen op het dak en balustrade
- de deuren op de overlopen, de buitendeuren en de deuren van de privaat aanhorigheden.
- het schrijnwerk.
- de sanitaire en verwarmingsinstallatie welke het lot bedienen.
- de installatie voor parlofoon en deuropener.
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden.
- de meters ten gebruike van één enkel lot.

Zijn eveneens privaat de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten de bedoelde loten bevinden en namelijk:

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen of studio's.
- de brievenbus in de gemeenschappelijke toegangshall.

Behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

VORMING DER LOTEN.

DE KELDER.

A/ DRIE PARKEERRUIMTEN, genummerd van één tot en met drie zoals aangeduid op het plan en bevattende ieder :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de ruimte met zijn toegang en toegangspoort.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, elk tweeënnegentig/tienduizendsten (92/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

B/ TIEN KELDERS genummerd van één tot en met tien, zoals vermeld op het plan en bevattende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de kelder en zijn kelderruimte evenals de deur.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- voor de kelder nummer 1 : de zesentwintig/tienduizendsten (26/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- voor de kelders nummers 2,3,4 en 5 : de vijftien/tienduizendsten (15/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- en voor de kelders nummers 6 en 7 : de zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- en voor de kelders nummers 8, 9 en 10 : de twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

KOER.

A/ DRIE STANDPLAATSEN VOOR WAGENS, genummerd van D, E en F, en bevattende ieder :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de parkeerruimte;

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de vierenzestig/tienduizendsten (64/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

HET GELIJKVLOERS.

B/ HET APPARTEMENT genummerd G/1, gelegen aan de Zeedijk, en bevattende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de inkomhall, badkamer, eethoek, zithoek, keuken, slaapkamer.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de vierhonderdtwintig/tienduizendsten (420/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

C/ TWEE STUDIO'S genummerd G/2 en G/3 :

- de STUDIO G/2, uitgevende op de koer en parking, gelegen achteraan links wanneer men het gebouw vanop de Zeedijk bekijkt, bestaande uit :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :de inkom, keuken, slaaphoek, zithoek, eethoek en badkamer.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de driehonderdvijftien/tienduizendsten (315/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- de STUDIO G/3, uitgevende op de koer en parking achteraan wanneer men het gebouw vanop de Zeedijk bekijkt en bestaande uit :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de inkom, badkamer, zithoek, eethoek,slaaphoek en keuken.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de tweehonderdtachtig/tienduizendsten (280/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

De STUDIO'S EEN TOT EN MET VIERENTWINTIG :

Op het eerste verdiep, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdiep zijn er telkens vier studio's per verdiep, hetzij samen vierentwintig studio's genummerd van 1/A tot en met 6/D zoals hierna vermeld.

Elke studio omvat :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, badkamer, keuken, eethoek, zithoek, slaaphoek en terras.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, elk de driehonderd en negen/tienduizendsten (309/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Beschrijving van de ligging dezer studio's :

- op het eerste verdiep :

Studio 1/A : links vooraan

Studio 1/B : rechts vooraan

Studio 1/C : rechts achteraan

Studio 1/D : links achteraan.

- op het tweede verdiep :

Studio 2/A : links vooraan

Studio 2/B : rechts vooraan

Studio 2/C : rechts achteraan

Studio 2/D : links achteraan.

- op het derde verdiep :

Studio 3/A : links vooraan

Studio 3/B : rechts vooraan

Studio 3/C : rechts achteraan

Studio 3/D : links achteraan.

- op het vierde verdiep :

Studio 4/A : links vooraan

Studio 4/B : rechts vooraan

Studio 4/C : rechts achteraan

Studio 4/D : links achteraan.

- op het vijfde verdiep :
 - Studio 5/A : links vooraan
 - Studio 5/B : rechts vooraan
 - Studio 5/C : rechts achteraan
 - Studio 5/D : links achteraan.

- op het zesde verdiep :
 - Studio 6/A : links vooraan
 - Studio 6/B : rechts vooraan
 - Studio 6/C : rechts achteraan
 - Studio 6/D : links achteraan.

TECHNISCHE VERDIEP. (ZEVENDE VERDIEP)

HET APPARTEMENT T/1, vooraan, en bevattende :

- 1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, terras, eethoek, zithoek, slaaphoek, badkamer, keuken. Op voormelde terras rust erfdienslbaarheid van doorgang voor de vluchlgang en enkel te gebruiken in geval van dringende noodwendigheid.
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de driehonderdvijfenveertig/tienduizendsten (345/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

HET APPARTEMENT T/2, achteraan, en bevattende :

- 1) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: de vijfhonderdtwaalf/tienduizendsten, in de gemene delen, waaronder de grond.

HET DAK.

Het dak is een gemeenschappelijk deel van het gebouw.

Aangezien echter het appartement van de zevende verdieping, zij het technisch verdiep, in achteruitbouw opgericht wordt ten opzichte van de voorgevel en de zijgevel van het gebouw, bekomt zij ten titel van erfdienslbaarheid en zakelijk recht het genot van de aldus vrijgekomen dakingen voor zover zij als terras ingericht worden.

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

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het appartement waarbij ze behoren.

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

HANDVEST VAN HET GEBOUW.

Met het doel de verdeling van het gebouw door te voeren, heeft de comparante een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld dat de privaatieve en gemene delen aanduidt, het

beheer van het gebouw regelt, de verdeling der inkomsten en lasten bepaalt, de herstellingen en werken, de verzekering, het bewonen van het gebouw en zijn eventuele heropbouw regelt. Zij heeft vervolgens volgende documenten overhandigd om ze aan huidige akte te hechten:

- A. - Het algemeen reglement van mede-eigendom.
- B. - Een plan voorstellende het gebouw.
- C. - Het lastenkohier, beschrijvende de werken, materialen en apparatuur welke zullen gebruikt worden voor de constructie van het gebouw.
- D. - De bouwvergunning toegestaan door de Stad Oostende op twintig maart negentienhonderd achtenzeventig.

Deze documenten zullen aan huidige akte gehecht blijven, na "ne varietur" ondertekend te zijn door de comparante en na te zijn gekorttekend door de werkende Notaris en bekleed met de vermelding van bijlage.

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

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

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

EVENTUELE WIJZIGINGEN AAN HET HANDVEST.

De comparante behoudt zich uitdrukkelijke het recht voor :

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

De comparante behoudt zich het recht voor op ieder oogenblik de werken uit te voeren of te laten uitvoeren, die zij

noodzakelijk acht voor de stevigheid van de bouw, ingevolge deze eventuele wijzigingen, of de aanpassing en afwerking uit te voeren.

MUURGEMEENSCHAPPEN.

De gebeurlijke aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privaatief.

Anderzijds behoudt de personenvennootschap met Beperkte aansprakelijkheid "Gryson Building Company" zich het recht voor de vergoeding eventueel te trekken voor overname van muurgemeenschappen van zijgevels.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de betaling te waarborgen van de vergoeding terug te vorderen van de bouwers op de aanpalende bouwplaatsen wanneer zij willen mede-eigenaars worden van zulke muren.

De gebeurlijke ervan op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de voornoemde Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Gryson Building Company".

Bijgevolg zal zelfde Personenvennootschap alleen kunnen overgaan tot de uitmeting, de inhoudsberekening, de vaststelling van de prijs van die muren, deze prijs ontvangen.

Moest de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist worden voor de vervolmaking van de bewerking, zullen zij kosteloos alle nodige medewerking op eerste verzoek moeten verstrekken op last van alle schade en intresten.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Gryson Building Company", kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren, noch van enige verantwoordelijkheid.

GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE HOOGSPANNINGSKABIEN.

1. - De mede-eigenaars machtigen de naamloze vennootschap "EBES" of haar rechtsopvolgers voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische energie van het grondgebied van de Stad Oostende door "EBES" hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks om, in het daartoe bestemde lokaal :

a) om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningscabine in het op te richten appartementsgebouw gelegen te Oostende, elfde afdeling, Middelkerke, Zeedijk, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de daartoe voorziene toegangsweg.

De zijden en de afmetingen van voormelde cabine worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit tot dat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen, de structuur, de stevigheid van het gebouw of de belangen van de mede-eigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings- en laagspanningskavels te plaatsen in de kabelgleuven of fibrocementbuizen.

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

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

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

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

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

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

f) de naamloze vennootschap EBES en de mede-eigenaars zien wederkerig af van ieder verhaal dat zij zouden kunnen uitoefenen de een tegen de andere voor alle schade teweggebracht aan hun personeel, aan derden of aan hun bezittingen uit oorzaak van de uitvoering van onderhavig beding.

De mede-eigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken voor deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de naamloze vennootschap EBES.

De verzekeringspolis moet verder worden voorgelegd aan de Naamloze Vennootschap EBES, op haar eerste verzoek.

KELDERS

De kelders van het gebouw zullen alleen kunnen aangekocht worden of mogen toebehoren aan de eigenaars van de appartementen of studio's van het gebouw.

TUSSENKOMST IN DE ALGEMENE KOSTEN.

De personenvennootschap met Beperkte aansprakelijkheid "Gryson Building Company" bouwt de privatieven met het oog op de verkoop.

Zolang zij 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 akte - verkoop, uitgenomen voor de premie van de verzekeringspolissen.

Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat de vennootschap kwestieuze privatieven betreft of uitbaat of verhuurt.

INGENOTTREDING.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privatief, voor de volledige afwerking, zo van de gemene delen als van de privatieven.

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

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

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

ALGEMENE REGEL.

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

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

Erfdienstbaarheden.

In de voormelde akte van aankoop staat een erfdienstbaarheid vermeld van doorgang naar de Marie-Joséstraat voor de koer en de parkings welke zullen gebouwd worden.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en ereloon der basisakte zijn ten laste van de vennootschap die ze zal mogen verhalen op de toekomstige eigenaars van de privatieve delen.

VERTALING.

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

KEUZE VAN WOONPLAATS.

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

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige hoegenaamde inschrijving ambtshalve te nemen tijdens de overschrijving van een expeditie van onderhavige akte.

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 over gegaan tot voorlopige oplevering zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke alsdan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

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 versieringswerken.

In de andere gevallen zal de 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 worden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

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

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeengeroepen door de verkoper stelt de voorzitter van de raad aan evenals de syndicus.

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 privatief over te gaan tot eindoplevering

van de privatieve 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 deurwaardersexploot aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering.

Verschiјnt de koper alsdan opnieuw niet dan wordt hij vermoed het privatief 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 als nodig geeft ieder koper reeds van nu volmacht aan de voorzitter en syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en dit zowel bij de voorlopige al bij de eindoplevering.

BETALINGEN.

Alle betalingen van de koopprijs en van de ondernemingsprijs, dus zowel betreffende de grond als de constructies, zullen zonder enige afhouding, vrij van alle lasten of belastingen gesteld of te stellen, moeten geschieden in de zetel van de bouwheer en wel in handen van de bouwheer of zijn gevolmachtigde, bij schrijven welke in de verkoopsovereenkomst zullen voorzien worden.

Het voorschot mag vijf ten honderd van de totale prijs niet overschrijden. De door de kopers te betalen schijven mogen in geen geval de waarde van de grond en de reeds uitgevoerde werken overschrijden.

De staat der werken zal per gewoon schrijven door de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Gryson Building Company" aan de eigenaars bekend gemaakt worden. Deze zulle op hun beurt hun betaling doen binnen de veertien dagen volgend op het verzoek. Bij niet betaling aan de voorziene staat der werken heeft de aannemer het recht de werken van dit privatief stop te zetten, en nadat een ingebrekestelling gedaan bij deurwaardersexploot en/of aangetekend schrijven, acht dagen zonder gevolg is gebleven mag de aannemer het volledig bedrag van het privatief opeisen, alsmede een intrest van tien frank ten honderd.

In dit geval heeft de bouwheer het volle recht de vernietiging te eisen van de verkoop alsmede intresten en schadevergoeding. De bouwheer mag ook de verkoop uitvoeren van dit privatief alle middelen hem door de wet toegelaten.

+++ Ondergetekende Notaris bevestigt echt op zicht van ambtelijke stukken de inlichtingen hoger gegeven aangaande de rechtspersoonlijkheid van de comparante.

+ WAARVAN AKTE +

+ Gedaan en verleden te Torhout.

+ Datum als voormeld.

+ Na gedane voorlezing heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, met ons, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

Geboekt vier bladen vier verzendingen te Torhout, zes juni negentienhonderd achtenzeventig, boek 579, blad 95, vak 17.

Ontvangen : tweehonderd vijfentwintig frank.

De Ontvanger (Get.) R. Vandeginste.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK II.

GEDEELTEN IN PRIVE - EIGENDOM EN GEDEELTEN IN GEMEENSCHAP.

SECTIE I - GEDEELTEN IN PRIVE-EIGENDOM

Artikel 2.0.1. - Beginsel

Worden onderworpen aan het individuele eigendomrecht de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van de eigenaar bestemd zijn.

Artikel 2.0.2. - Privé-delen.

Zijn privatief, namelijk de hieronder opgesomde zaken:

§ 1. De elementen waaruit de kavels en hun privatief toebehoren samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren binnen de privé-ruimten in de kelder verdieping en op de vliering;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de apparaten van parlofoon en van deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

§ 2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende namelijk;

- de installatie van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingang deur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall;

Behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

SECTIE II. - GEDEELTEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 2.0.3. - Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde erven.

Artikel 2.0.4. - Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk, onder meer de hieronder opgesomde zaken :

§ 1. Zaken in algemene onverdeeldheid tussen al de eigenaars, zonder onderscheid zoals :

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en de zware muren; het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- de kelderverdieping buiten de privé-kelders;
- de vloering buiten de privé-lokalen;
- de bekleding en de versiering van de gevels; de ruwbouw van de balkons en terrassen evenals de borstweringen, de leuningen en het traliewerk;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de plaats voor kindervagens;
- de parlofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- in het algemeen al de delen van het flatgebouw die ten gebruike van al de erven zijn.

In voornoemde zaken zijn de eigenaars gerechtigd in de verhouding die in artikel 1.0.2. is aangegeven.

§ 2. Zaken in particuliere onverdeeldheid tussen verschillende eigenaars :

- het trappenhuis, de liften, de liftschacht met toebehoren die uitsluitend de appartementen bedienen (particulier onderverdeeld nr. 2);

In voornoemde zaken zijn de belanghebbende eigenaars gerechtigd in de verhouding die in artikel 1.0.2. is aangegeven.

§ 3. Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven :

De muren die twee kavels scheiden, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

§ 4. De aandelen van gemeenschap vastgesteld in artikel 102 zijn definitief bepaald naar de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben.

Wijziging hiervan is niet toegelaten onder voorbehoud van wat is bedongen in artikel 7.0.7.

HOOFDSTUK III.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE I. - PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 3.0.1. - Beginselen

De eigenaars zijn gerechtigd in beschikking en genot van hun onderscheidene kavels binnen de door de wet en het huidig reglement gevestigde grenzen.

Artikel 3.0.2. - Onderverdeling van kavel.

Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels onder te verdelen en een deel, zelfs aan een medegerechtigde af te staan.

Het verbod van afstand geldt niet voor de garages, de kelders welke vrij onder mede-eigenaren afgestaan kunnen worden.

Artikel 3.0.3. - Samenvoeging

Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten, mits naleving van het in artikel 3.0.5. bepaalde.

Het is een eigenaar eveneens toegelaten mits behoorlijke toestemming van de algemene vergadering, zijn kavel samen met zijn belendende erf, vreemd aan het gebouw, te voegen.

Artikel 3.0.4. - Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

§ 1. De eigenaars zijn niet bevoegd om aan privatieve elementen die zichtbaar zijn op de openbare weg of van uit de gemeenschappelijke ruimte, enige verandering aan te brengen. Hierbij worden onder meer bedoeld : de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten aan de voorgevel, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels over het gemeenschappelijk trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen.

§ 2. Het hierboven bepaalde is niet toepasselijk op de winkelappartementen, zolang zij niet bestemd blijven voor beroepsgebruik.

§ 3. De onderhoudswerkzaamheden betreffende de door §1 vermelde elementen geschieden overeenkomstig de beschikkingen van artikel 3.0.5.

§ 4. De naam - en beroepplaten van de huisgenoten aangebracht op de deuren die tot de kavels toegang verlenen dienen aan de voorschriften van de algemene vergadering te beantwoorden.

§ 5. Aan de vensters van de voorgevels mogen enkel blinden aangebracht worden waarvan het model door de algemene vergadering goedgekeurd wordt.

Artikel 3.0.5. - Werken aan de privé-delen.

§ 1. De eigenaars zijn niet bevoegd hetzij binnen hun kavels of toebehoren hetzij aan privaatieve hulpzaken, werken uit te voeren die de hechtheid of het esthetisch uiterlijk van het gebouw betreffen, zonder de syndicus hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plans voor te leggen.

Het advies van de architect van het gebouw dient onverwijld door de syndicus ingewonnen te worden.

De algemene vergadering (raad van beheer) mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemde architect onderwerpen wiens honoraria voor rekening van de belanghebbende eigenaar.

Op de eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten, voor de schade die de uitvoering der werken kan voorvloeien.

Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan voor het uitbrengen van het advies van de architect, of ten minste voor een termijn van veertien dagen te rekenen van de dag van voorlegging der plannen aan de syndicus.

§ 2. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zijn de eigenaars van de winkelappartementen bevoegd om alle werken vrij uit te voeren zelfs dewelke die het uiterlijk van het gebouw aanbelangen met dien verstande dat de veranderingen beperkt dienen te blijven tot de volle gevelhoogte van hun kavel.

§ 3. Wanneer de privé - of de gemeenschappelijke zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel vloeit, is de syndicus gerechtigd om, op kosten van de nalatige eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstelling in bedoelde kavel te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan de door de vergadering gekozen ondernemers, bedoeld bij artikel 3.1.3.

Artikel 3.0.6 - Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem

worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en bureu, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

Artikel 3.0.7. - Wijze van gebruik.

§ 1. De appartementen van de etages zijn uitsluitend voor de bewoning bestemd. Een beroep mag echter in de woonappartementen worden uitgeoefend, mits toelating van de algemene vergadering beraadslagende overeenkomstig artikel 7.0.7.

Artikel 3.0.8. - Veiligheid

De eigenaar dragen voor het vagen der schouwen van hun vertrekken, telkens als dit nodig blijkt en minsten een maal 's jaars.

Aan de syndicus wordt hiervan bewijs geleverd.

Gas, elektriciteit- en waterleidingen dienen aan de normen te beantwoorden opgelegd door de desbetreffende instellingen.

Artikel 3.0.9. - Rust

§ 1. De huisgenoten moeten hun kavels op burgerlijke wijze bewonen. Zij moeten zich van elke luidruchtigheid onthouden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radioapparaten is toegelaten voor zover ze de andere eigenaars niet storen.

Zijn niet toegelaten de motoren die niet bestemd zijn tot het bedienen van huishoudelijke apparaten, het uitoefenen van een goedgekeurd beroep of het exploiteren van de winkelappartementen.

Alle maatregelen ter bestrijding van stoornissen dienen door de gebruiker van apparaten genomen te worden, onder meer de uitrusting van de elektrische apparaten tegen parasieten.

§ 2. Dieren worden slechts toegelaten wanneer zij niet hinderlijk zijn voor de huisgenoten.

Artikel 3.10. - Vrije toegang tot de privaatieve ruimten.

Met het oog op het toezicht op de gemene zaken en op de uitvoering van de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang, wordt hierbij door de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé-ruimten.

Hetzelfde recht wordt aan de architect en ondernemers van het gebouw gegeven, benevens aan allen die noodzakelijke herstellingen en werken in het perceel verrichten.

SECTIE II. - GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 3.11. - Beginselen.

Aan de gemeenschappelijke zaken mag op generlei wijze door een huisgenoot geraakt worden, buiten hetgeen in dit reglement hieromtrent is voorzien.

Ieder der eigenaren mag van het gemeenschappelijk goed volgens zijn bestemming gebruik maken, mits geen hinder wordt toegebracht aan de rechten van zijn huisgenoten.

Druisen tegen voormelde beginselen in, alle daden waardoor gemeenschappelijke ruimten door toedoen van een eigenaar belemmerd worden (onnodig verblijf van voorwerpen en tuigen, uitvoering van huishoudelijke werken).

In mate het de bewoners van het gebouw kan hinderen, worden de uitvoering der huishoudelijke werken, de bestellingen van leveranciers en andere ten behoeve van de eigenaars noodzakelijke bedrijvigheden, onderworpen aan de regelingen vervat in het huishoudelijk reglement.

Artikel 3.12. - Veranderingen aan de gemeenschappelijke zaak.

§ 1. Bij afwijking van hetgeen in het vorig artikel wordt bedongen, zijn de eigenaren bevoegd om, onder hun verantwoordelijkheid, omtrent de gemeenschappelijke elementen die zich binnen hun respectieve kavels bevinden, zondanig schikkingen te nemen die slechts als gewone veranderingen kunnen gelden.

§ 2. Bij afwijking van het in het vorig lid bepaalde zijn de eigenaren van de winkelappartementen bevoegd om uit eigen initiatief en op hun kosten, de uiterlijke decoratie van hun kavel te veranderen, tot halfhoogte van het geraamte van de bovenstaande kavels en in de perken van de gemeenschap der zijmuren.

Zo kunnen zij onder meer, op de voorgevel, aanbrengen alle reclametoestellen buiten lichtreclame, markiezen, zonneschermen en decoratievoorwerpen met commerciële doeleinden.

Het plaatsen van lichtreclames is aan de beslissing van de algemene vergadering onderworpen.

Doorslaggevend voor de beoordeling van het recht der eigenaren van winkelappartementen is dat genoemde kavels bestemd zijn voor de luxehandel waaruit vloeit de noodzaak tot veranderingen van het uiterlijk in de mate en zo vaak als door de betrokken eigenaar nuttig geoordeeld.

De uitvoering van bedoelde veranderingen geeft geen aanleiding tot vergoeding ten voordele van de huisgenoten.

§ 3. De gemeenschappelijke elementen waarvan sprake onder § 2 mogen niet bij vergaderingsbesluit veranderd worden. De last van hun onderhoud rust uitsluitend op de eigenaars van de winkelappartementen.

Artikel 3.13. - Onderhouds- en herstellingswerkzaamheden.

§ 1. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen benevens van de in artikel 3.04, § 1 bedoelde privé-elementen, worden door de zorgen van de gemeenschap uitgevoerd, onder toezicht van de syndicus.

§ 2. Bij de eerste te houden algemene vergadering, worden door de eigenaren gekozen de architect, van het gebouw, verder de verschillende vaklieden, waarop, zo nodig, een beroep gedaan wordt.

§ 3. De door de uitvoering van bovenvermelde werken toegebrachte stoornis, wordt zonder vergoeding door ieder eigenaar gedoogd, mits de werken rechtsgeldig door de algemene vergadering worden beslist.

Artikel 3.14. - Uiterlijk van het gebouw.

§ 1. Het aanbrengen van berichten van verkoop, of verhuring van de onderscheidene kavels, behoeft te geschieden in overeenstemming met de beslissingen van de algemene vergadering. Door deze worden bepaald de plaats waar de berichten dienen aangebracht, hun model en maximum grootte.

§ 2. In de gemeenschappelijke hall, moeten gemeenschappelijke panelen geplaatst worden, dienende voor het aanbrengen van de respectieve naamborden van de huisgenoten.

De naamborden mogen enkel de naam, het beroep, de etage, de ontvangdagen en -uren vermelden.

Naamborden moeten eveneens geplaatst worden in de liftkooi.

Het model dezer borden wordt door de algemene vergadering bepaald.

§ 3. De algemene vergadering der eigenaren mag zich niet verzetten tegen het aanbrengen van een centrale televisieantenne waar ieder eigenaar, op zijn kosten, zich op kan aansluiten.

Artikel 3.15. - Schade door de eigenaren veroorzaakt.

Indien schade aan de persoon of aan de zaak van een eigenaar toegebracht wordt door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak valt de herstelling van de schade ten laste van de eigenaars, met inbegrip van het slachtoffer, ieder naar verhouding van zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 3.16. - Verhaal tussen eigenaren.

Verhaal in rechte is aan de algemene vergadering voorbehouden:

a) om een eigenaar tot naleving van het charter van het gebouw te dwingen;

b) om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

In bovengenoemde gevallen is de eigenaar gerechtigd om afzonderlijk op te treden, mocht de algemene vergadering verzuimen, de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van de klacht die hij aan de syndicus bij per post aangetekende brief heeft toegezonden.

HOOFDSTUK IV.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

SECTIE I. - LASTEN.

Artikel 4.0.1. - Opsomming der lasten.

Tot de gemeenschappelijke schulden, kosten en lasten worden gerekend onder meer die, welke gemaakt zijn :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegen een fout; de assurantie-premies in verband met de gemene zaken of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaren, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren, of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd;

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een huisgenoot toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak. In deze schulden, kosten en lasten dient door de eigenaren te worden bijgedragen in de hierna bepaalde verhoudingen.

Artikel 4.0.2. - Verdeling van de lasten van de algemene onverdeeldheid.

Behoudens het in de volgende artikels bepaalde, dient in de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen door alle eigenaren te worden bijgedragen naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke zaken, zoals vastgesteld in de gemeenschappelijke zaken, zoals vastgesteld in artikel 1.0.2.

Artikel 4.0.3. - Lasten van de particuliere onverdeeldheden.

Tot de schulden, kosten en lasten van de particuliere onverdeeldheden worden respectievelijk gerekend die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik de herstelling en de vernieuwing;

- a) van de liftinstallatie (particuliere onverdeeldheid nr.3)
- b) van de garage

In deze schulden, kosten en lasten dient door de belanghebbende eigenaren te worden bijgedragen in de verhouding aangeduid door artikel 1.0.2.

Artikel 4.0.4. - Verdeling van de particuliere lasten.

§ 1. Het onderhoud van de trappen en het trappenhuis rust uitsluitend op de eigenaars van de woonappartementen (étages), naar verhouding van hun respectieve aandelen der gemene zaken zoals aangeduid in artikel 1.0.2. (particuliere lasten nr.3).

§ 2. In de lasten met betrekking tot de centrale antennes dragen de aangesloten eigenaars bij naar verhouding van hun respectieve aandelen der gemene zaken, zoals aangeduid in artikel 1.0.2. (particuliere lasten nr.4).

Artikel 4.0.5. - Voldoening der gemeenschappelijke lasten.

Ter bestrijding van de gewone uitgaven, is de syndicus gemachtigd een voorschot van de eigenaren te vorderen waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Driemaandelijks wordt de rekening van de gewone uitgaven opgemaakt en ieder eigenaar verzocht zijn aandeel hiervan te voldoen, binnen de veertien dagen van het toezenden van de rekening.

In geen geval mogen de door de eigenaren gestorte voorschotten in aanmerking komen ter voldoening van de particuliere rekeningen. Aanpassing van de provisie is steeds mogelijk.

De betaling der particuliere rekeningen heeft de goedkeuring hiervan niet voor gevolg. Hierover beslist eigenmachtig de algemene vergadering.

Artikel 4.0.6. - Onverdeeldheid vruchtgebruik van kavel.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars, of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavels hoofdelijk ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking op de kavel verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap van eigenaren.

Artikel 4.0.7.- Overdracht van een kavel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de 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 hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 4.0.8.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten (nieuw).

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

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

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

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

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuld-

vordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 4.0.9 - Verhuring.

§ 1. Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de syndicus en de eigenaren.

Het staat echter de eigenaren vrij de syndicus te machtigen rechtstreeks van hun respectieve huurders te vorderen het aandeel van al of een deel van de gemeenschappelijke schulden die, luidens de huurcontracten, voor rekening zijn van de huurders.

Met het oog hierop worden de door de syndicus afgesloten rekeningen in twee delen gesplitst en wel :

a) de uitgaven voor grove herstellingswerken en deze van onroerende aard;

b) de uitgaven voor gebruik en beheer benevens deze voor onderhoud die vergelijkbaar zijn met huuruitgaven.

Uit onderhavige beschikking kan generlei recht ten voordele van de huurders tot stand komen en de eigenaren worden hierdoor evenmin van hun verplichting ontslagen om in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

§ 2. Behoudens tegenstrijdig beding, behoren de hierna te noemen verzekeringspremies tot de schulden die voor rekening komen van de huurder :

a) de extra premie door de verzekeraar geëist hoofdens de verzaking aan zijn verhaal tegen de huurder (art. 1732-1735 van het BW.);

b) de eventuele extra premie door de verzekeraar geëist hoofdens de assurantie tegen het verhaal der burens in hoofde van de gebruikers;

c) de extra premie voor de verzekering tegen het gevaar van waterschade (dekking van de voorwerpen toebehorende aan de huurder of van zijn burgerlijke aansprakelijkheid).

SECTIE II. - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN.

Artikel 4.10 - Beginsel.

In de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldheden, deelt ieder belanghebbende eigenaar naar verhouding van zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend tot inning dezer baten. Hij geeft er rechtgeldig kwitantie over.

HOOFDSTUK V.

VERZEKERINGEN.

SECTIE I. - ALGEMENE BEGRIPPEN

Artikel 5.0.1. - Beginselen.

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

- a) het gebouw benevens de voorwerpen die er ondergebracht worden ;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaren kan rusten.

Artikel 5.0.2. - Gedekte gevaren. Verzekerde belangen.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren belangen en verder, de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn. Buiten de in sectie II en III te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden gesloten is de vergadering bevoegd tot het aangaan van andere door haar te bepalen verzekeringen.

Artikel 5.0.3. - Vertegenwoordiging van de eigenaars.

Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de eigenaars. Ten dien einde, behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de vergadering, blijk te geven.

De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies, int de schadepeningen ten name van de gezamenlijke eigenaren en geeft er kwitantie over.

Artikel 5.0.4. - Betaling van de premies. Extra - premies.

De premies betrekking hebbende op de bij vergaderingsbesluiten goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaren dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 1.0.2. is aangegeven, tenzij voor bepaalde premies het reglement van mede-eigendom een andere verdeling over de eigenaren oplegt. Indien naar aanleiding van het door een huisgenoot uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra - premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 5.0.5. - Collectieve verzekering.

Dienen bij de verzekeraar gesloten te worden die met de assurantie van het gebouw tegen brand is belast, alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een huisgenoot in de hierna te bepalen voorwaarden aangegaan. Hetzelfde geldt voor de assurantie die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt van een huisgenoot, welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar dekt.

Bij uitzondering is de syndicus bevoegd om een eigenaar toe te laten een assurantie met een andere verzekeraar te sluiten, mits deze de verplichting aangaat de syndicus bij een ter post aangetekende brief met een preadvies van veertien dagen in

kennis te stellen van alle oorzaken, vervaldag van het contract inbegrepen, die het verval of de schorsing van het contract tot gevolg mochten hebben. Zelfs in dat geval, kan door de syndicus op kosten van de belanghebbende, overgegaan worden tot herverzekering door de verzekeraar van de gemeenschap (brand en burgerlijke aansprakelijkheid.)

Artikel 5.0.6. - Polissen.

Ieder eigenaar kan aflevering op zijn kosten eisen van een exemplaar van de gesloten verzekeringsovereenkomsten. Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het assuranties betreft waarvoor de premies of extra - premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 5.0.7. - Overschot van schadevergoeding.

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede aan het reservefonds.

SECTIE II. - VERZEKERING VAN HET GEBOUW.

§ 1. - BRAND EN BIJKOMENDE GEVAREN.

Artikel 5.0.8. - Beginsel

Tegen gevaren van beschadiging of vernietiging van het perceel door brand wordt ten name van alle eigenaren een collectieve verzekering gesloten.

Artikel 5.0.9. - Gemeenschappelijke delen. Privé-delen.

Door de in het vorig artikel bedoelde verzekering worden zo de gemeenschappelijke als de privé - delen gedekt. De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privé - delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemene zaak verbonden aan de respectieve privé-delen. Zo er verschillende onverdeelde heden van gemeenschappelijke zaken bestaan (algemene particuliere) worden voor de onderscheidene onverdeelde heden bepaalde waarden goedgekeurd.

Artikel 5.10. Bijkomende gevaren.

Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die, welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, luidens de door de wet en de type - brandpolis van negentienhonderd zeven en vijftig bedongen voorwaarden met name:

- kosten van de opruimings - en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- gevaar van elektriciteit;
- neerstorting van vliegtuigstellen;

- storm;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of vermindering van het verzekerde door het water of andere middelen tot stuiting of blussing.

Artikel 5.11. - Verhaal der geburen.

De eigenaren en de gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke, in een privé - ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van kavel of een derde.

Artikel 5.12. - Verzaking aan verhaal tussen eigenaars.

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken uitdrukkelijk de eigenaars aan ieder verhaal tegen een deelgenoot of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk dan wel privé is aangemerkt), of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

Artikel 5.13. - Verzaking aan verhaal door de gebruikers.

De eigenaren verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavel aan alle verhalen verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere huisgenoten, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Indien meer dan drie vierde van een perceel in huur worden gegeven, moeten de eigenaren verzaken aan alle verhaal tegen de gebruikers wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5.14. - Aanvullende verzekering.

Mocht een eigenaar van oordeel zijn, dat de verzekeringen door de algemene vergadering gesteld, ontoereikend zijn, is hij bevoegd om bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering te sluiten, waarvan hij de kosten draagt.

De aanvullende verzekering kan onder meer dekken :

a) extra - verzekerde bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de door de vergadering gestelde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé - goed aangebracht heeft;

b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In die gevallen heeft de eigenaar uitsluitend recht, op de uitkering die wegens de aanvullende assurantie mocht geschieden.

Artikel 5.15. - Uitkering der schade vergoedingen.

De schadepenningen worden door de syndicus ontvangen die er rechtsgeldige kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering, instructies aan de syndicus op te leggen voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus, onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadepenningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren in het tekort bij naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

Het vorderen van een ieders aandeel in de kosten van herstel of herbouw geschiedt volgens het voorgeschrevene in de artikels 6.0.3. en 6.0.4.

Artikel 5.16. - Privé roerende voorwerpen.

Iedere huisgenoot verzekert op zijn kosten de voorwerpen die zijn privé-ruimten stofferen, voor een toereikend bedrag, tegen de gevaren van brand en andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikels 5.0.8 en 5.10.

§ 2. WATERSCHADE.

Artikel 5.17. - Beginsel

Verzekering dient te worden gesloten tegen de schade door water veroorzaakt aan de gemene en privé-delen benevens alle voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaren.

Dit contract wordt ten name van de eigenaren onderschreven. Van het voordeel van dit contract mogen de gebruikers, mits een extra - premie genieten.

SECTIE III - VERZEKERING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID.

Artikel 5.18. - Beginsel

Bijaldien de algemene vergadering het wenselijk acht, wordt de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaren verzekerd.

In de hierna te noemen gevallen, wordt de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan:

a) schade veroorzaakt door de instorting van het gebouw (art. 1386 van B.W.) zonder onderscheiding tussen de gemeenschappelijke en privé - delen;

b) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek ingevolge het door de gemeenschap gebezigde personeel

c) schade veroorzaakt door de hijstoestellen die in het gebouw worden gebruikt;

De desbetreffende verzekeringspolis dient de volgende clausule te voorzien:

" Worden als ' derden' aangezien, de eigenaren, de gebruikers ten welke titel het ook zij, de syndicus, de huisbewaarder, de

personen ten dienste van de gemeenschap of van een huisgenoot."

Artikel 5.19. - Schadegevallen - Vergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn, wordt het tekort door de syndicus, bij wege van alle rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader van de schade, voorts van hem die burgerlijk aansprakelijk gesteld wordt voor de schade.

HOOFDSTUK VI.

VERNIETIGING VAN HET GEBOUW.

Artikel 6.0.1. - Totale en gedeeltelijke vernietiging.

Het perceel kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernietiging die de drie vierde van de waarde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet mede gerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde.

Artikel 6.0.2. - Verplichting tot herbouw.

Hoe hoog de graad der vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaren tot herbouw van het perceel verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen, behoudens de eigenaars het anders besluiten mits in achtneming van artikel 7.0.7.

Artikel 6.0.3. - Bijdrage in de kosten van herbouw.

In de kosten van het herstel wordt door de eigenaren bijgedragen naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschap.

De eigenaren verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het werk aannemingscontract gestelde voorwaarden.

Achterstallige sommen brengen een intrest op tegen zeven frank ten honderd.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van een ieders bijdrage te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 6.0.4. - Dwangmiddelen.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van herbouw te kwijten, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden. Voorts is hij verplicht ten voordele van de eigenaren die het verlangen afstand te doen van al zijn rechten in het perceel. Desgevallend wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 6.0.5. - Besluit van niet - herbouw.

De algemene vergadering der eigenaren kan, mits naleving van de in artikel 7.0.7. gestelde voorwaarden en binnen een termijn van vier maand na het optreden van het ongeval, besluiten dat er niet tot herbouw wordt overgegaan.

In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en in ieder behoudt zijn privaatieve zaken. De gemeenschappelijke : zaken worden geliciteerd overeenkomstig het door de algemene vergadering bepaalde en de behaalde prijs samen met de assurantiepenningen worden over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

HOOFDSTUK VII.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

SECTIE I. - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 7.0.1.- Omschrijving.

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

Artikel 7.0.2.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode van 14 tot 28 februari.

Artikel 7.0.3.- Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 7.0.4.- Samenstelling algemene vergadering.

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

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

Artikel 7.0.5.- Quorum (nieuw).

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de

helpt 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 7.0.6.- Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 7.0.7.- Bevoegdheid.

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

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

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

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

Artikel 7.0.8.- Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 7.0.9.- Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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

Artikel 7.10.- Meerderheidsvereisten.

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

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

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

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

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

Artikel 7.10.1.- Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

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

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

bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 7.10.2.- Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

SECTIE II. - SYNDICUS

Artikel 7.11.- Algemene opdracht.

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

Artikel 7.12.- Benoeming.

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 7.13.- Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder

verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

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

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

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

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

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet,

wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

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

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

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies 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. 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 7.13.1.- Bevoegdheid.

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

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

Artikel 7.13.2.- Aansprakelijkheid.

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

Artikel 7.13.3.- Vergoeding.

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

Artikel 7.14.- Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

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

betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 7.14.1.- Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

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

De syndicus dient hem zijn 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.

HOOFDSTUK VIII.

DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 8.0.1. - Regelingen van zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke aard.

§ 1. Aan de beschikkingen van onderhavig reglement dient een zakenrechtelijk karakter te worden gegeven. Zij moeten geëerbiedigd worden door alle eigenaren van kavels in het gebouw, door hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel het ook zij.

Het reglement is voor wijziging vatbaar mits naleving van de regels die voor dat geval worden voorgeschreven.

Tegenstelbaarheid aan de derden van het reglement en diens wijzigingen geschiedt door de overschrijving in de openbare registers.

§ 2. Aan het onderhavig reglement kunnen ter aanvulling worden gehecht, speciale reglementen, voorschriften en besluiten van de algemene vergadering der eigenaren, zonder zakenrechtelijk karakter, welke niet dienen overgeschreven te

worden, naleving van bedoelde reglementen, voorschriften en besluiten moet opgelegd worden in alle akten waardoor personen de eigendom van een kavel verkrijgen, voorts in alle huurovereenkomsten van kavels.

Dit reglement wordt thans aangevuld met een huishoudelijk reglement, een reglement voor huisbewaarder, een reglement voor de lift en een reglement voor de garage (parkeerplaatsen).

§ 3. Het reglement van mede-eigendom, de speciale reglementen, de wijzigingen hiervan, de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering der eigenaren, benevens de aan dit reglement gehechte plans, maken het zogenaamde "charter van het gebouw" uit.

Al deze documenten staan met elkander in verband en dienen als dusdanig uitgelegd te worden.

Artikel 8.0.2. - Gemeenheid van de zijmuren.

Ingeval de gemeenheid der zijmuren van het flatgebouw door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen blijft de afstandsprijs uitdrukkelijk voorbehouden ten voordele van de oorspronkelijke verkoper van de kavels van dit flatgebouw.

Aan hen wordt uitsluitend het recht toegekend om over te gaan tot het opmeten en het waarderen van de muren voorts om de afstandsprijs te ontvangen en er kwitantie over te verlenen.

Uit voormeld voorbehoud kan voor de gezegde verkoper hoegenaamd geen verantwoordelijkheid voortvloeien, noch de verplichting om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of herbouw dezer muren.

Door de eigenaren wordt de verbintenis aangegaan om kosteloos aan de afstanden van gemeenheid mede te werken.

Artikel 8.0.3. - Geschillen.

Bij geschillen omtrent de uitvoering of de uitlegging van het charter van het gebouw beslist de rechter van de ligging van het goed.

Artikel 8.0.4. - Kosten.

In de kosten van dit reglement van de aanvullende reglementen en van de plans dragen de eigenaren bij naar evenredigheid van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 8.0.5. - Woonplaats.

Tenzij een eigenaar woonplaats in het rechterlijk arrondissement van de ligging van het goed heeft gekozen en dit aan de zaakvoerder heeft betekend, worden de eigenaars geacht woonplaats te hebben gekozen in het flatgebouw.

I. - ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.0.1. - Gezag der speciale reglementen.

De onderhavige reglementen zijn bindend voor de eigenaren en hun rechthebbenden.

Bij afstand of verhuring van een kavel is de cedent of verhuurder verplicht de naleving van bedoelde reglementen aan zijn mede-contractant op te leggen.

De wijziging van deze reglementen geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.0.6. van het reglement van mede-eigendommen.

II. - HUISHOUEDELIJK REGLEMENT.

Artikel 2.0.1. - Schilderwerk.

Het schilderen van de gevels en van de vanop de openbare weg zichtbare privé - elementen wordt onder het toezicht van de syndicus uitgevoerd, overeenkomstig een door de algemene vergadering uitgedacht plan.

III. - REGLEMENT VOOR DE PARKEERPLAATSEN.

Artikel 5.0.1. - Bestemming.

Aan de parkeerplaatsen kan geen andere bestemming worden gegeven als het parkeren van personenwagens.

Artikel 5.0.2. - Gebruik

De gebruikers van de parkeerplaatsen moeten alle ongemakken voor de andere huisgenoten en gebruikers vermijden. Zij moeten:

- a) zich onthouden van alle luidruchtigheid, in het bijzonder tussen twintig uur en acht uur (claxonneren, ronken der motoren) van het verspreiden van uitlaatgassen.
- b) alle toegangen vrij laten en hun wagen hiervan verwijderen.

Artikel 5.0.3. - Voorrang.

De buitenrijdende voertuigen moeten voorrang verlenen aan de binnenrijdende voertuigen.

Verzekeringopolis

Alle polis afgesloten door de bouwpromotor moet worden voortgezet door de mede-eigenaars, zowel wat privatief als gemene delen betreft.

Syndicus.

Thans wordt bepaald dat de heer Johny Gryson syndicus zal zijn van het gebouw van rechtswege en dit voor een termijn van één jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering der mede-

eigenaars. Tot bij de eerste algemene vergadering zal de functie van syndicus waargenomen worden door de vennootschap, vertegenwoordigd zoals gezegd of door de persoon door haar daartoe aan te duiden.

De syndicus zal voor alle vensters aan de voorzijde van het gebouw gelijke gordijnen aankopen opdat het uitzicht van het gebouw zeer uniform zou zijn. De kosten van deze gordijnen zullen in de afrekening van het beheer worden verrekend.

Onkosten te betalen door de eigenaars van de parkeerruimten nummers 4, 5, 6 en 7 op de koer, buiten .

In tegenstelling met hetgeen vermeld hiervoor zullen de algemene onkosten niet aan hen moeten aangerekend worden wat de zuivere onkosten betreft van het flatgebouw wat onderhoud, syndicus en gemeenschappelijke lasten betreft.

Er zal echter een bijzondere onkostenstaat worden opgemaakt wat onderhoud, herstellingen betreft van deze koer, oprit en toegang tot deze parkeerruimten.

Deze onkosten zullen als volgt worden verdeeld : zeventig ten honderd te dragen door de zeven parkeerruimten samen en dertig ten honderd door de mede-eigenaars van alle gemene en onverdeelde delen in hun verhouding met hun aandeel.

Bijgevolg zal iedere ruimte bijdragen tot tien ten honderd van deze kosten en benevens een deel in het overige volgens zijn aandeel in de gemene delen.

Terras van technisch verdiep vooraan zij T/1.

Zoals vermeld in de basisakte is het terras privaatief eigendom van het technisch appartement T/1 maar zal als erfdienstbaarheid moeten gedogen dat de vluchtgang toegang geeft tot het terras voor dringende noodwendigheden die geenszins het privaatief karakter van het technisch verdiep kunnen schaden.

De sleutel zal naast de deur in een speciale kast worden ondergebracht voorzien van een glazen venster.

Torhout, de tweede juni 1978.

