

RESIDENTIE LE CLOS FLEURI - D

Zonnelaan 68
8430 Middelkerke (Westende)
0835.571.955

*Vertaling van de gecoördineerde statuten
ingevolge de wet van 2 juni 2010*

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

Het jaar negentienhonderd zestig.

Op negen juli.

Voor ons, Meester IGNACE MUYLLE, Notaris met standplaats te MIDDELKERKE.

Is verschenen:

De heer Jean-François-Joseph VERBRUGGEN, apotheker, geboren te Antwerpen op achtentwintig mei achttienhonderd zesennegentig, echtgenoot van mevrouw Anne-Alexandrine-Hubertine-Marie POUPELER, geboren te Ukkel op zeventwintig maart achttienhonderd negennegentig, wonende te Westende, Meeuwenlaan n° 13.

Dewelke comparant ons uiteenzet:

Dat hij eigenaar is van een terrein bouwgrond gelegen te MIDDELKERKE, Westende-Bad, vooraan de Zonnelaan waar het een gevel ontwikkelt van twaalf meter (12m), hebbende een oppervlakte van driehonderd vijfenveertig vierkante meter (345-m²) gekadastréerd sectie B ex nummer 595 H/20, zijnde delen van de percelen o23 en o24 en deel van perceel o25 van blok I06 van het algemeen verkavelingsplan van het strand.

Gezégd terrein behoort toe aan de comparant om het onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Société Générale Foncière et Industrielle" te Westende, blijkens akte verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke op achtentwintig november negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien december daarna, boek 3057 nummer 3.

Dit zelfde goed behoorde toe aan de gezégde Société Générale Foncière et Industrielle blijkens aankoop gedaan onder grotere oppervlakte jegens de burgerlijke vennootschap "Société Immobilière Bernheim" te Brussel, blijkens akte verleden voor Notaris Robert De Leener te Sint-Gillis-Brussel op tien juli negentienhonderd vijfenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig juli daarna, boek 3072 nummer 30.

Dat een gebouw met appartementen en garages in oprichting is op voormeld terrein, gebouw genaamd "Le Clos Fleuri - D".

Dat hij de verschillende in aanbouw zijnde appartementen en garages aan verschillende liefhebbers zal verkopen.

Dat de hier aangehechte plannen zijn opgemaakt door de heer Maurice De Nève, architect, wonende te Westende-Bad.

Dat de ruwbouw zal worden uitgevoerd door de heer Jean Verbruggen, comparant in deze.

Vervolgens heeft de comparant ons overhandigd om neergelegd te worden onder onze minuten, de hiernagenoemde documenten:

Bijlage I : de verschillende plannen

Bijlage II : de beschrijving van het gebouw

Bijlage III : het reglement van mede-eigendom

Deze documenten vormen samen de basisakte van het gezégde gebouw "Le Clos Fleuri - D".

Ze vervolléedigen elkaar en vormen één geheel; ze moeten gelezen en geïnterpreteerd worden de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen deze documenten hier aangehecht blijven, na getekend te zijn "ne varietur" door de comparant en Ons ondergetekende Notaris; Zij zullen geregistreerd worden op zelfde moment als huidige akte en integraal deel uitmaken van huidige akte.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-bis van het Burgerlijk Wetboek (thans zijnde artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek), heeft de comparant Ons gevraagd het op te richten gebouw, voorwerp van onderhavige akte, te verdelen in zes appartementen genummerd van één tot zes en vier garages genummerd van vijf tot acht volgens de plannen hier aangehecht.

Bijgevolg zullen onderhavige basisakte en haar bijlagen gevolgen hebben vanaf de eerste verkoop van een appartement of een garage en vanaf dat moment zal het gebouw verdeeld zijn in privaatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en in gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaald deel.

Garanties.

Na de gedane oplevering, zullen de architect, auteur van de plannen, en de aannemer, aansprakelijk zijn overeenkomstig artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van alle mede-eigenaars gezamenlijk en dit gedurende tien jaar.

De verkrijgers zullen, door het enkel feit van verwerving, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de huidige eigenaar betreffende de waarborgen van de architect, de aannemer en de onderaannemers en dit zonder tussenkomst van de comparant, de Heer Verbruggen, en zonder verhaal tegen hem.

Bijzondere voorwaarden.

Voormelde akte van Notaris Ignace Muylle van achtentwintig november negentienhonderd zevenenvijftig, bevat volgende voorwaarden en lasten:

« 3/ en outre la présente vente a été consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions de la vente des terrains et des villas situés à la Plage de Westende et appartenant à la Société venderesse ; les dites clauses et conditions consignées dans un cahier des charges dressé en mil neuf cent cinquante quatre par la Société venderesse, et déposées au rang des minutes du notaire Paul Muller Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte de son ministère en date du onze janvier mil neuf cent cinquante quatre, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques à Furnes le dix-huit janvier suivant, volume 3575 numéro 14.

« L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance du dit cahier des charges, dont il reconnaît avoir en sa possession un exemplaire imprimé.

« Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout propriétaire de terrain ou immeuble à Westende, et le liant directement vis-à-vis de la Société Générale Foncière et Industrielle s.a., l'acquéreur déclare s'obliger comme de droit à sa pleine et entière exécution et principalement en ce qui concerne l'article « trois » stipulant : « les terrains sont vendus avec obligation de construire une habitation ou la construction autorisée par la société. Le prix de cession a été établi en tenant compte de cette obligation expresse. Cette obligation de construire constitue une servitude qui grève les terrains en quelques mains qu'ils passent et elle lie comme telle les propriétaires tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et cessionnaires éventuelles.

« L'acquéreur s'engage formellement à imposer ce cahier des charges aux cessionnaires éventuels de ces biens à titre de stipulation en faveur de la Société Générale Foncière et Industrielle s.a., conformément à l'article 1121 du Code-Civil, et à le faire insérer dans tout acte de cession à quelque titre que ce soit.

« Clauses supplémentaires :

« a) il n'y aura pas obligation de construire pour Monsieur Verbruggen personnellement ; toutefois en cas de revente, il devra l'imposer au preneur avec l'obligation d'être sous toit endéans les trois ans de l'acte. Il est bien entendu que cette dérogation n'entend en rien modifier les autres paragraphes du dit article trois qui restent de stricte application.

« b) les terrains sont destinés à la construction de villas ou immeubles à appartements, en respectant une hauteur en harmonie avec le voisinage immédiat.

« c) en matière de redevance eau, égouts, voirie, chaque parcelle de terrain sera traitée séparément.

« d) l'acquéreur devra respecter la zone de « non aedificandi » établie à front de l'avenue du Printemps sur une largeur de trois mètres devant les parcelles o19 à o30. »

Voorbehoud van muurgemeenschap.

De comparant, de Heer Verbruggen, behoudt zich het zakelijk recht van muurgemeenschap met betrekking tot de zij- en afsluitingsmuren op te trekken op de scheidingen tussen het terrein, gemeen deel, en de aanpalende loten.

Dit voorbehoud heeft enkel tot doel de comparant toe te staan, in zijn uitsluitend voordeel, de schadevergoeding te ontvangen die verschuldigd zou zijn door de aannemers op de aanpalende terreinen, die zullen willen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

Bijgevolg zal enkel de comparant het recht hebben over te gaan tot de opmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, er de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van muurgemeenschap kan voor de comparant noch de verplichting meebrengen bij te dragen in het onderhoud van deze muren, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch gelijk welke verantwoordelijkheid.

Als door gelijk welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemene delen wenselijk geacht wordt om de voltooiing van de verrichting te verzekeren, moeten zij bereidwillig hun medewerking eraan verlenen van zodra dit aan hen zou gevraagd worden, op straffe van schadevergoeding.

Erfdienstbaarheden.

De comparant de Heer Verbruggen verklaart dat in een basisakte verleden voor ondergetekende notaris op zesentwintig december negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven te Veurne op twee februari negentienhonderd zestig volume 4002 nummer 25, betreffende het garagecomplex gelegen te zuid-westen van het gebouw voorwerp van onderhavige akte, hij een erfdienstbaarheid van toegang en doorgang gevestigd heeft ten laste van gezegde garagecomplexen in het voordeel van de gebouwde of te bouwen garages op de percelen gesitueerd ten noord-oosten van het complex en thans toebehorende aan de comparant.

In compensatie voor voormelde aangeduide erfdienstbaarheid, verklaart de Heer Verbruggen, comparant, een erfdienstbaarheid van toegang en doorgang ten laste van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, te vestigen, in het voordeel van gezegd garagecomplex alsook in het voordeel van de garages op te richten op de percelen hem toebehorende en gesitueerd ten noord-oosten van het gebouw voorwerp van onderhavige akte.

Er wordt eveneens een erfdienstbaarheid van zichten en lichten ten laste van de delen van het terrein die de tuintjes vormen vooraan het gebouw en de binnenplaats en dit in het voordeel van de appartementen in opbouw.

Het is wel te verstaan dat de zone "non aedificandi" vooraan de Zonnelaan, begrepen is in de gemene delen.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering dezer, doet de comparant woonstkeuze ter studie van ondergetekende Notaris.

BURGERLIJKE STAAT.

Dewelke notaris de burgerlijke staat van de partijen bevestigt op zicht van de stukken door de wet vereist.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te MIDDELKERKE.

En na gedane lezing, heeft de comparant met Ons, Notaris getekend.

(Sé) Verbruggen, Ign. Muylle n.

Geboekt te Nieuwpoort twee bladen, geen verzendingen, op achttiende juli 1900 zestig, deel 190 blad 84 vak 19. Ontvangen honderd frank.

De Ontvanger (get) Neiryck.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

KELDERVERDIEPING

- A.- Privatieve delen: vier garages genummerd van “vijf” tot en met “acht”.
- B.- Gemene delen: tuintjes, toegangshelling en een laag gelegen binnenplaats.

GELIJKVLOERS.

- A.- Privatieve delen: twee appartementen, te weten:
 - een appartement links omvattende: hall, living, keuken, berging, water-closet, bad en drie slaapkamers.
 - een appartement rechts omvattende: hall, living met terras, keuken, berging, water-closet, bad, en twee slaapkamers.
- B.- Gemene delen: inkom, grote hall, trapkoker, aéras.

TWEE VERDIEPINGEN: op iedere verdieping twee appartementen, te weten:

- A.- Privatieve delen:
 - een appartement links omvattende: hall, living, keuken, berging, water-closet, bad en drie slaapkamers
 - een appartement rechts omvattende: hall, living met terras, keuken, berging, water-closet, bad, en twee slaapkamers
- B.- Gemene delen: trapkoker, overloop, aéras.

Getekend « ne varietur », Middelkerke, op negen juli negentienhonderd zestig.
(Sé) Verbruggen, Ign. Muylle n.

Geboekt te Nieuwpoort een blad, geen verzending, op achttiende juli 1900 zestig, deel 152 blad II vak 5. Ontvangen honderd frank. de Ontvanger (get) Neiryndck.

BIJLAGE III.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

betreffende het gebouw op te richten te Middelkerke, Westende-Bad, Zonnelaan.
Genaamd "LE CLOS FLEURI-D"

Hoofdstuk I. – Algemene uiteenzetting.

Artikel 1. – Gebruik makend van het recht voorzien bij de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924, gewijzigd bij wetten van 30 juni 1994, 2 juni 2010 en 15 mei 2012), hebben de mede-eigenaars, zoals volgt het statuut van het gebouw vastgesteld, regelende al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, en gebeurlijk de wederopbouw van het gebouw.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uit volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens akkoord bekomen met de terzake vereiste meerderheid van de mede-eigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving op het hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2. – Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt, dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan dienvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft.

Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden, maar dienen opgelegd te worden aan de rechtsopvolgers welke een eigendomsrecht of het genot hebben van een deel van het gebouw.

Artikel 3. Het zakelijk statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

Hoofdstuk II. STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie I. – ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel 4. - Het gebouw bevat privatieve delen waarvan elke eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom zal hebben, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een fractie.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen" en "garages".

Teneinde aan deze verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, wordt er voor de eigenaars van privatieve delen onderling afstand gedaan aan het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor ieder van hen geen betrekking geeft op:

- 1° het appartement, waarvan hij de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- 2° de quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die op dit zelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

Artikel 5. - De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toegekend aan de appartementen en garages, in verhouding tot de respectievelijke waarde van zijn privatieve elementen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verandering of anderszins.

Artikel 6. - Zie hier de tabel aangevend de benamingen van de privatieve delen van het gebouw met de aandelen van elk van de privatieve delen in de gemeenschappelijke delen.
Bijlage aan artikel 6. - Tabel aangevend de benamingen van de privatieve delen van het gebouw met de aandelen van elk van de privatieve delen in de gemeenschappelijke delen.

KELDERVERDIEPING:

Vier garages	bezittend elk	
Genummerd van	in de gemene	
Vijf tot en met acht	delen 35/1.000sten	140/1.000sten

GELIJKVLOERS:

Het appartement N° 1	bezittend in de	
kant links:	gemene delen	150/1.000sten
Het appartement N° 2	“ “	130/1.000sten
kant rechts:	“ “	

EERSTE VERDIEPING:

Het appartement N° 3	“ “	155/1.000sten
kant links:	“ “	
Het appartement N° 4	“ “	135/1.000sten
kant rechts:	“ “	

TWEEDE VERDIEPING:

Het appartement N°5	“ “	155/1.000sten
kant links :	“ “	
Het appartement N°6	“ “	
kant rechts:	“ “	<u>135/1.000sten</u>

Totaal: duizend/duizendsten		1.000/1.000sten
-----------------------------	--	-----------------

“Ne varietur” getekend te Middelkerke op negen juli negentienhonderd zestig.

Artikel 7. – De gemeenschappelijk delen van het gebouw zijn namelijk:

Het terrein, hebbende een oppervlakte van 345-m2 vierkante meter. De scheidingsmuren en afsluitingsmuren, het geraamte van het gebouw in beton, de buitenversieringen van de gevels, de balkons en vensters (maar niet de borstweringen), de balustrades, de relingen van de balkons en vensters, luiken en schoorstenen, de buizen en leidingen van gelijk welke aard, water, gas, elektriciteit, tot aan de riool, met uitzondering evenwel van de gedeelten van deze buizen en leidingen die zich binnen in de appartementen of lokalen ahangende van de appartementen bevinden, zo deze buizen en leidingen tot het exclusief en uitsluitend gebruik bestemd zijn van deze appartementen en garages.

De inkomsten met hun deur, de portalen en inkomhall, de trappen, de trapkokers, (de radiators en leidingen in het appartement of de garage bestemd tot het uitsluitend gebruik van deze appartementen en de garages, zijn privatieve delen), het dak of het terras bovenop het gebouw, met zijn aflopen, alle delen van het gebouw welke niet bestemd zijn tot het exclusief gebruik van één van de mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zijn overeenkomstig de wet en het gebruik.

Artikel 8. – De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht, of in beslaggenomen worden, dan samen met de appartementen en garages waarvan zij het toebehoren vormen en voor de quotiteiten toegekend aan elk van deze elementen.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een appartement of garage bezwaard uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van dit privatieve eigendom afhangt.

Artikel 9. – Elke privatieve eigendom bestaat uit de samenstellende delen van het appartement en de garage met uitsluiting van de gemene delen en namelijk uit de plankenvloer of de parket of bekleding, met hun onderlaag, de niet dragende binnenmuren met hun deuren, de

muurgemeenzaamheden, de scheidingsmuren tussen de appartementen en de garages, de vensters uitgevend op de straat of de binnenkoer met hun luiken of rolluiken en borstweringen, de inkomdeuren van de particulieren, alle inwendige leidingen van de appartementen en garages, de individuele sanitaire installaties, de glazen gedeelten van de deuren en vensters, de plafonnering van het plafond, met zijn decoratie, de plafonnering en de interne versiering, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen en de garages bevindt en tot het uitsluitend gebruik dient van zijn eigenaars of gebruikers en zelfs al wat zich buiten deze particuliere lokalen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik van deze gezegde lokalen dient; (bijvoorbeeld : individuele tellers en individuele leidingen van water, gas, elektriciteit en telefoon).

Artikel 10. - Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en garage, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Elkeen mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn lokalen wijzigen (garages en kelder inbegrepen), maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun particuliere lokalen wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen, behoudens om zich te schikken naar de beschikkingen van het hiernagemeld artikel.

Het is elke eigenaar van een appartement verboden het te verdelen in meerdere appartementen, behoudens hetgeen hierover voorzien is in de basisakte.

Het is toegelaten twee of drie appartementen op één zelfde verdiep gelegen tot één appartement samen te voegen of deze vervolgens terug te splitsen overeenkomstig één van de bestaande types.

Artikel 11. - De veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering beslissende met de terzake vereiste meerderheid der stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw, Mr. Deneve, zolang hij in leven zal zijn.

De erelonen verschuldigd aan deze laatste zullen ten laste van de eigenaar die de wijzigingswerken doet uitvoeren.

Artikel 12. - Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om particuliere zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen en met het akkoord van de architect, auteur van de plannen, zolang deze zal leven.

Zulks geldt namelijk voor de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere lokalen, voor de vensters, de borstweringen, de balkons, de luiken, rolluiken en alle andere delen van het gebouw welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de schilderwerken betreft.

Artikel 13. - De eigenaars zullen rolluiken of zonneluiken mogen plaatsen; zij zullen van het model moeten zijn dat werd aangenomen door de algemene vergadering.

De eigenaars mogen private posten van draadloze telefonie, of televisie inrichten, en er overeenkomstig het politiereglement gebruik van maken en op een wijze dewelke het genot van de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

De telefoon mag ingericht worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van de respectievelijke eigenaars.

De bedradingen en aansluitingen mogen geenszins aangebracht worden op de gevel van het gebouw.

Artikel 14. – Iedere eigenaar kan de toestemming krijgen van de algemene vergadering om openingen in de gemene muur te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aanpalende woningen, op voorwaarde de schachten te respecteren en de stevigheid van het gebouw niet in het gevaar te brengen.

De algemene vergadering kan zijn toestemming afhankelijk maken van bijzondere voorwaarden. Dezelfde toelating zal kunnen verleend worden aan de huurders, indien hun respectievelijke eigenaars hiermee instemmen.

Artikel 15. – De plaatsen voor garages zullen geen enkele ander bestemming mogen krijgen dan deze van garages ter gebruik van individuele wagens, motorfietsen, fietsen en kindervoertuigen met uitsluiting van alle huurwagens.

Sectie II. – DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 16. – Opgeheven.

Artikel 17. – De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering, of bij ontstentenis, door een beslissing van de rechter op verzoek van iedere eigenaar of iedere belanghebbende derde. Zijn mandaat mag drie jaar niet te boven gaan. Het is hernieuwbaar door uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het louter feit van de niet-hernieuwing van het mandaat kan geen aanleiding geven tot schadeloosstelling.

Als de syndicus een vennootschap is, benoemt de algemene vergadering naast haar ook de fysieke personen die gemachtigd worden te handelen in de hoedanigheid van syndicus.

Ze kan de syndicus kiezen onder de mede-eigenaars of buiten hen.

Artikel 18. – De algemene vergadering der mede-eigenaars is soevereine meesteres over het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijk belangen.

Artikel 19. – De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien al de mede-eigenaars aanwezig of geldig opgeroepen zijn.

De algemene vergadering verplicht met haar besluiten en beslissingen, al de mede-eigenaars betreffende de punten dewelke op de agenda werden geplaatst, zo deze vertegenwoordigd werden of niet.

Artikel 20. – De jaarlijkse algemene vergadering komt bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand oktober, en bij voorkeur de eerste zondag van oktober, op de plaats aangeduid in de bijeenroeping, en bij gebrek, in de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21. –

a) Principes

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de dagorde met weergave van de punten die ter discussie zullen voorgelegd worden.

De **syndicus** moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan, onder andere, een algemene vergadering bijeenroepen op ieder moment dat een beslissing dringend in het belang van de mede-eigendom dient genomen te worden.

Een of meerdere mede-eigenaars, bezittend ten minste één/vijfde van de aandelen van de gemene delen, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dit verzoek dient per aangetekende brief aan de syndicus te worden gericht die gehouden is de bijeenroeping te versturen binnen de dertig dagen na ontvangst.

Als de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de eigenaars die dit verzoek heeft gericht, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Iedere **mede-eigenaar** kan bovendien vragen aan de rechter om de bijeenroeping van een algemene vergadering te bevelen binnen een termijn dewelke deze laatst vaststelt teneinde te beraadslagen over het voorstel dat gezegde mede-eigenaar vaststelt, wanneer de syndicus nalaat of onrechtmatig weigert dit te doen.

b) Termijnen

Behalve in dringende gevallen, worden de bijeenroepingen minstens vijftien kalenderdagen voor de datum van de algemene vergadering verstuurd.

De bijeenroeping wordt per aangetekende brief verstuurd, op voorwaarde dat de bestemmingen niet uitdrukkelijk en individueel en via iedere vorm van geschreven communicatie hebben aanvaard de bijeenroeping via een andere manier van communicatie te ontvangen.

De kosten verbonden aan de bijeenroeping van de algemene vergadering zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

c) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten aan de syndicus per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs iedere adreswijziging meedelen. De bijeenroepingen zijn geldig gedaan op het laatst door de syndicus gekend adres op datum van verzending.

d) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij tot de algemene vergadering opgeroepen worden, maar hij zal enkel over een raadgevende stem beschikken, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 577-6, §7 alinea 6 van het Burgerlijk Wetboek.

e) Raadpleging

De bijeenroeping vermeldt de modaliteiten voor de raadpleging van de documenten met betrekking tot de punten vermeld op de dagorde.

Artikel 22. – De dagorde wordt bepaald door diegene die bijeenroept.

Al de te behandelen punten van de dagorde moeten op zeer duidelijke wijze op de bijeenroepingen aangegeven worden.

De beraadslagingen kunnen enkel gaan over de punten vermeld op de dagorde. Daarentegen kunnen alle leden van de vergadering alle andere vragen bespreken, maar desbetreffend kan geen enkele beslissing genomen worden dewelke bindende kracht zal hebben.

Artikel 23. – Iedere eigenaar van een lot maakt deel uit van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Iedere mede-eigenaar mag een lasthebber aanstellen, mede-eigenaar of niet, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, maar niemand mag een mede-eigenaar vertegenwoordigen als hij geen houder is van een geschreven mandaat op hetwelk uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de lasthebber zal worden vermeld, op straffe van het mandaat als onbestaande te beschouwen. Zij kan algemeen of specifiek zijn en kan slechts één algemene vergadering betreffen, behoudens in het geval van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Het bureau van de vergadering controleert de geldigheid van de volmachten en beslist oppermachtig over dit onderwerp.

Niemand mag aan de beraadslagingen deelnemen, zelfs als mandataris, voor een aantal stemmen dat meer is dan 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.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een expert.

Geen enkele gemandateerde of aangestelde door de algemene vergadering van mede-eigenaars of die voor haar diensten levert in het kader van een of ander contract, mag persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemming over de opdracht die hem is toevertrouwd.

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een privaatief gedeelte of wanneer de eigendom van een lot bezwaard is met een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik, van gebruik of van bewoning, is het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden hun mandataris aanwijzen. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet aan de benoeming van de mandataris kunnen deelnemen, benoemen de andere belanghebbenden deze laatste. Deze mandataris wordt opgeroepen tot de algemene vergaderingen, oefent het recht uit deel te nemen aan de beraadslagingen en ontvangt alle documenten afkomstig van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen schriftelijk aan de syndicus de identiteit van hun mandataris mee.

Artikel 24-25. – De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

De algemene vergadering duidt jaarlijks, bij absolute meerderheid van stemmen, zijn voorzitter aan en minstens twee bijzitters die het bureau vormen.

Ze zijn herverkiesbaar.

Het bureau duidt de secretaris aan die buiten de vergadering kan gekozen worden, maar die in principe, de syndicus zal zijn.

Wordt van rechtswege voorzitter van de eerste algemene 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.

Artikel 26. – Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, dewelke gecertificeerd wordt door de voorzitter van de algemene vergadering, de bijzitters en de secretaris.

Artikel 27. –

1° Absolute meerderheid

De beraadslagingen worden genomen met de absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op het moment van de stemming, behalve in het geval een speciale meerderheid of de unanimiteit vereist is door de wet of onderhavige statuten.

2° Speciale meerderheid - Unanimiteit

De algemene vergadering beslist:

1° met een **drie/vierde meerderheid** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen

a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij geen betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen;

b) over alle werken aangaande de gemene delen, met uitzondering van deze over dewelke de syndicus kan beslissen

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, uitsluitend samengesteld uit mede-eigenaars, dewelke tot taak heeft om te waken over de uitvoering door de syndicus van zijn taken, onder voorbehoud van artikel 577-8/2.

Als hij opgericht wordt, kan de raad van mede-eigendom kennis nemen en kopie nemen van alle stukken en documenten met betrekking tot het beheer van de syndicus, na hem te hebben op de hoogte gesteld.

Onder voorbehoud van de wettelijke opdrachten van de syndicus en de algemene vergadering, kan de raad van mede-eigendom iedere andere taak of delegatie ontvangen ingevolge beslissing van de algemene vergadering genomen bij de drie/vierde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Een taak of delegatie van de algemene vergadering kan enkel betrekking hebben op uitdrukkelijk bepaalde taken en is slechts één jaar geldig.

De raad van mede-eigendom richt aan de mede-eigenaars een semestrieel rapport waarin de uitoefening van haar taak wordt uiteengezet.

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 onder de mede-eigenaars.

2° met een **vier/vijfde meerderheid** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

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

Er wordt met **unanimiteit** van stemmen van al de mede-eigenaars beslist:

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

- over de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

3° Praktische beschouwingen

Onder voorbehoud van de regel van unanimiteit zoals hierboven voorzien, wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden gebracht en wanneer geen enkel de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een tweede stemmingsronde, waarbij enkel de twee voorstellen die de meeste stemmen bij de eerste ronde hebben behaald, ter stemming worden onderworpen.

Wanneer de unanimiteit vereist is, strekt zich dit niet uit tot de unanimiteit onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar tot de unanimiteit van al de eigenaars.

Wanneer een specifieke meerderheid is vereist, strekt zich dit uit tot de meerderheid onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

De **afwezige** mede-eigenaar is diegene die niet persoonlijk aan de algemene vergadering deelneemt en die niet geldig vertegenwoordigd wordt. Hij wordt gelijkgesteld met een niet-aanwezige mede-eigenaar. Hij wordt geacht tegen het voorstel, onderworpen aan de algemene vergadering, te stemmen.

De mede-eigenaar of zijn mandataris die zich onthoudt, is diegene die tegenwoordig is

op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, ongeldige en blanco-stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht voor de berekening van de vereiste meerderheid.

Artikel 28. – De mede-eigenaars beschikken elkeen over evenveel stemmen als zij duizendsten hebben.

Artikel 29. – De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

Artikel 30. – De beheerrekeningen van de syndicus worden ter goedkeuring aan de jaarlijkse algemene vergadering voorgelegd; de syndicus moet deze minstens één maand op voorhand meedelen aan de mede-eigenaars.

De syndicus moet aan iedere mede-eigenaar trimestrieel zijn individuele afrekening sturen.

Artikel 30bis. – De algemene vergadering van mede-eigenaars benoemt jaarlijks een commissaris over de rekeningen, met de absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze zal tot taak hebben tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de rekeningen gevoerd door de syndicus, waaronder de overeenstemming tussen de cijfers opgenomen in de boekhouding en de bankafschriften. Zijn schriftelijk rapport zal gehecht worden aan het proces-verbaal van de algemene vergadering. Als de commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en zullen de premies ten laste van de vereniging van mede-eigenaars vallen.

Artikel 31. – De syndicus stelt het proces-verbaal van de beslissingen genomen door de algemene vergadering op met aanduiding van de behaalde meerderheden en de naam van de eigenaars die voor of tegen hebben gestemd en diegene die zich hebben onthouden.

Op het einde van de zitting en na gedane lezing, wordt dit proces-verbaal ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris aangeduid bij de opening van de zitting en door de nog aanwezige mede-eigenaars op dat moment of hun mandataris.

De syndicus bewaart de beslissing zoals bedoeld in §§ 10 en 11 van artikel 577-6 in het register zoals voorzien in artikel 577-10 §3 binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en maakt deze binnen zelfde termijn over aan de mede-eigenaars.

Als een mede-eigenaar het proces-verbaal binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

Iedere mede-eigenaar kan vragen het register van processen-verbaal te consulteren en er een kopij van te nemen zonder deze te mogen verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Sectie III: - VERDELING DER GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

Principe.

Artikel 32. – Er bestaan particuliere tellers voor gas en elektriciteit voor elk appartement.

Het individueel verbruik van deze tellers valt ten laste van elke bewoner en voor de gemeenschappelijke delen aan de gemeenschap van mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

In het geval dat enkel een algemene teller zal zijn voor het stadswater, zal het abonnement en het verbruik van deze teller aanzien worden als een gemeenschappelijke uitgave.

A. Bijdragen.

Artikel 33. – In de algemene regel worden de kosten van onderhoud en verbruik van de gemeenschappelijk zaken gedragen door de mede-eigenaars volgens de quotiteiten die elkeen heeft in de gemene delen zoals bepaald in de verdelingstabel gehecht aan de basisakte.

Het regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven, zonder enige andere uitzondering dan deze hierna voorzien voor de lift en de centrale verwarming.

Buiten andersluidende overeenkomst, zal de deelname in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang nemen vanaf de vraag van de aannemer om over te gaan tot de oplevering.

De kosten van onderhoud, herstel en eventueel de vernieuwing van de ketels van de centrale verwarming, zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars proportioneel ten aanzien van het aantal quotiteiten die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Samenstelling.

Artikel 34. – De gemeenschappelijke lasten omvatten onder meer:

1. De vergoeding van de syndicus en de erelonen van de architect van het gebouw indien er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.

2. De kosten van aankoop, onderhoud, herstel et vervanging van gemeenschappelijk mobilair.

3. De betalingen van premies van verzekeringen aangegaan door de syndicus in het algemeen belang.

4. De kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor de reiniging en onderhoud van de woning, en in het algemeen alle uitgaven noodzakelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35. – Overdracht van een lot.

a) Verplichtingen voorafgaandelijk de overdracht van eigendom van een lot

Voor de ondertekening van een overeenkomst, of het aanbod tot aankoop of de belofte tot aankoop, maakt de instrumenterende notaris, iedere persoon handelend in hoedanigheid van professioneel tussenpersoon of de overdrager aan de overnemer volgende informatie en documenten meegedeeld door de syndicus over, te weten:

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

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

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

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

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

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

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

b) Verplichtingen van de notaris

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

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

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

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

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de documenten vervat onder punt a) van onderhavig artikel en de onderhandse overeenkomst de ontvangst door de nieuwe mede-eigenaar niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze inlichtingen te voorzien binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek.

De notaris maakt vervolgens deze documenten aan de nieuwe mede-eigenaar over.

Bij gebrek aan antwoord van de syndicus binnen de dertig dagen na het verzoek zoals bedoeld onder punt b) van onderhavig artikel, brengt de notaris de partijen op de hoogte van ontbreken ervan.

c) Verplichting tot de schulden

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

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

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 waarborgsom 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 bestemd zijn 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.

3° de schulden ontstaan na de datum van overdracht ten gevolge van een procedure aangevat voor deze datum komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering beslist oppermachtig over het gebruik ervan.

4° de instrumenterende notaris informeert de syndicus over de datum van het verlijden van de akte, van de identificatie van het betrokken privaat lot, de identiteit en het actueel adres van de belanghebbenden en in voorkomend geval, hun toekomstig adres.

d) Afrekeningen

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgerekend worden, wordt de afrekening forfaitair opgemaakt zowel ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen, op basis van het vorig werkjaar.

De kosten die direct of indirect voortkomen uit de opmaak van de afrekeningen en het overmaken van de informatie zoals bedoeld in de punten a) en b) van onderhavig artikel door de syndicus bij de overdracht van een privaat lot worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

e) Achterstallen

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

Artikel 36. – De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen; noodzakelijke herstellingen maar niet dringend; niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Dringende herstellingen.

Artikel 37. – Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water, of gas, herstellingen van buitenleidingen, dakgoten, enz... mogen door de syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

Noodzakelijk doch niet dringende herstellingen.

Artikel 38. – Deze herstellingen zullen beslist worden door de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, en bij ontstentenis door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een verfraaiing of verbetering met zich meebrengen.

Artikel 39. – Deze werken en herstellingen moeten beslist worden door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 40. – De eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun appartementen en garages voor het uitvoeren van alle herstelling- of reinigingswerken aan de gemene delen.

Behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen, zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één juli tot eenendertig augustus.

Als de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of lokaal achter te laten bij een lasthebber wonende in de agglomeratie, lasthebber van wie de naam en adres ter kennis zal dienen te worden gebracht van de syndicus en de conciërge, zodat op deze manier men zich toegang kan verschaffen indien dit nodig blijkt.

De mede-eigenaars dienen alle herstellingen aan gemene zaken, welke beslist werden volgens de regels die voorafgaan, te verdragen zonder recht op enige schadevergoeding..

B. Belastingen.

Artikel 41. – Tenware de belastingen op het gebouw rechtstreeks door de bestuurlijke overheden op elke privaatieve eigendom gevestigd worden, zullen de belastingen moeten verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal duizendsten in de gemene delen van het gebouw welke zij bezitten.

Artikel 42. – De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en op algemene wijze alle lasten van het gebouw, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene wiens persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang komt, weze het een derde of mede-eigenaar.

Artikel 43. – Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten zou vermeederen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen deze vermeederen dienen te dragen.

C. Ontvangsten.

Artikel 44. – Ingeval er gemeenschappelijke ontvangsten gerealiseerd zouden worden, uit hoofde van de gemeenschappelijke gedeelten, zullen deze toekomen aan iedere eigenaar naar verhouding van zijn aandeel zoals bepaald in artikel 6.

Sectie IV. – VERZEKERING EN HEROPBOUW.

A. Gebouw.

Artikel 45. – De verzekering, zowel betreffende de gemene als de private delen, met uitsluiting van de meubels, zal voor alle eigenaars bij dezelfde maatschappij gebeuren door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, en eventueel derden-verhaal en verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de sommen bepaald door de algemene vergadering.

De syndicus zal alle nodige werkzaamheden moeten doen aangaande deze verzekering. Hij zal de premies voldoen als gemene lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot de rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer het hen zal gevraagd worden, voor de afsluiting van deze verzekeringen en om de nodige akten te tekenen; bij gebrek daaraan zal de syndicus volmacht hebben om, zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats deze te tekenen.

Artikel 46. – Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 47. – Indien een bijpremie verschuldigd is, uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt en algemeen voor elke persoonlijke oorzaak van één der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste zijn van deze laatste.

Artikel 48. – In geval van schade zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, geïnd worden door de syndicus, in aanwezigheid van de mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering en gelast deze te beleggen bij een bank of elders, onder de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Maar er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden moeten worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers hun verleend bij wetten in deze materie, en onderhavige clausule zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen; bijgevolg zal hun tussenkomst gevraagd worden.

Artikel 49. – Het gebruik van de vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) Wanneer het een gedeeltelijke schadegeval betreft, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde delen te doen herstellen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal het saldo door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars opgevraagd worden, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen diegene welke door de herbouwing een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde.

Mocht de vergoeding de uitgaven nodig tot de herstelling der gemene delen overtreffen, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

b) Indien het een totale ramp betreft, zal de vergoeding aangewend worden tot de wederopbouw van het onroerend goed, voor zover de algemene vergadering der mede-eigenaars er niet anders over beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend mocht zijn voor de heropbouwwerken, zal het tekort ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in de mede-eigendom, en zal eisbaar zijn binnen de drie maand volgend op de vergadering die dit tekort zal bepaald hebben; Bij gebreke aan betaling binnen voormelde termijn zullen de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning beginnen lopen.

Evenwel, in geval de algemene vergadering zou besluiten tot de wederopbouw van het onroerend goed, zullen de mede-eigenaars, die geen deel genomen hebben aan de stemming, of die gestemd hebben tegen de beslissing tot wederopbouw, gehouden zijn, bij voorkeur al hun rechten af te staan in het onroerend goed binnen de maand na de beslissing van de algemene vergadering, aan de mede-eigenaars, of indien allen dit niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, terwijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs van afstand, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal bepaald worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van onroerend goed, op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij met mogelijkheid voor de experts zich een derde expert toe te voegen om hen te verdelen. In geval van onenigheid nopens de keuze van de derde expert zal er op dezelfde manier te werk gegaan worden.

De prijs zal betaald worden, een derde contant en het overschot een derde van jaar tot jaar met de intresten aan wettelijke rentevoet, betaalbaar terzelfdertijd als elk deel van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene zaken zullen verdeeld worden of geliciteerd. De vergoeding van de verzekering, alsook de opbrengst van de gebeurlijke licitatie, zullen dan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in evenredigheid met hun onderlinge rechten bepaald in artikel zes van huidig reglement.

Artikel 50. – a) Zo er verfraaiingen verricht werden door de mede-eigenaars aan hun eigendom, zullen zij deze kunnen verzekeren op hun kosten; zij mogen deze niettemin doen verzekeren samen met de algemene polis, maar op voorwaarde zelf de kosten van de bijpremie te dragen en zonder dat de andere eigenaars zouden moeten tussenkomen in de onkosten bij gebeurlijke wederopbouw.

b) De mede-eigenaars die, tegen het oordeel der meerderheid in, van mening zijn dat de verzekering gedaan is voor een onvoldoend bedrag, zullen altijd de mogelijkheid hebben voor hun persoonlijke rekening een bijkomende verzekering te nemen, mits er zelf al de lasten en de premies van te dragen.

In de twee gevallen, zullen enkel de betrokken mede-eigenaars alleen recht hebben op de resterende vergoeding die zou kunnen toegekend worden tengevolge van deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Hoofdstuk III: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 52. – Er is tussen alle mede-eigenaars een reglement van inwendige orde vastgesteld, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts gewijzigd kan worden door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de boeken van de proces-verbalen der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en daarenboven ingelast worden in een boek genaamd “Boek van Beheer” bijgehouden door de syndicus en die het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Een duplicaat van dit boek van beheer zal bewaard moeten worden bij de syndicus en zal moeten kenbaar gemaakt worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 53. – In geval van vervreemding van een gedeelte van het gebouw, zal de overdragende partij, op bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende, moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, door het louter feit van eigenaar te zijn of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorschriften van dit boek van beheer en van de besluiten erin aangetekend. Hij zal gehouden worden zich er naar te schikken, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie I: ONDERHOUD.

Artikel 54. – De schilderwerken aan de gevels, zowel vooraan als achteraan, inbegrepen de kozijnen, de borstweringen en de luiken, zullen moeten worden gedaan op de vast bepaalde tijdstippen volgens het plan vastgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Aangaande de andere onderhoudswerken aan privatieve delen die de harmonie van het gebouw aanbelangen, deze zullen uitgevoerd worden door elke eigenaar ten gepaste tijde, zodanig dat, het gebouw, zijn uitzicht van goede zorg en onderhoud blijft behouden.

Artikel 55. – De eigenaars zijn verplicht de schoorstenen, kachels en ovens afhangende van de lokalen die ze bewonen, zo er zijn, te laten reinigen telkens dit nodig blijkt en minstens eenmaal in het jaar door hen die ervan gebruik maken.

Zij moeten het bewijs hiervan kunnen voorleggen aan de syndicus.

Sectie II: ASPECT.

Artikel 56. – De mede-eigenaars en de bewoners mogen aan de vensters en op de balkons, geen enkel opschrift, reclame, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen plaatsen of hangen; het plaatsen van een eetkastje op de terrassen aan de achtergevel is toegelaten.

Sectie III : INWENDIGE ORDE.

Artikel 57. – De bewoners zullen geen hout mogen kappen, klieven en zagen dan in de kelders.

Het hout en de kolen, zo deze worden gebruikt, moeten voor tien uur 's morgens binnengebracht worden.

Artikel 58. – De gemene delen, ondermeer de inkomhall, de trappen en de bergingen, moeten ten allen tijde vrij gehouden worden; bijgevolg mag er nooit om het even wat geplaatst worden.

Deze verbodsbepaling betreft vooral fietsen en kinderwagens.

De tapijten mogen enkel uitgeschud en uitgeklopt worden op de plaatsen bepaald door de algemene vergadering, beslissend bij meerderheid der stemmen.

Artikel 59. – In de gangen en op de gemene overlopen mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, linnen, kledij, meubels, poetsen van schoenen, enz.

Artikel 60. – Het is uitdrukkelijk verboden in het gebouw, buigbare leidingen of leidingen in caoutchouc te gebruiken voor gas; deze gasleidingen moeten stevig zijn.

Artikel 61. – De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners, mogen enkel honden, katten en vogels hebben, ten titel van gedoogzaamheid. Indien één of ander van deze dieren, oorzaak zou zijn van hinder in het gebouw door geluid, geur of anderszins, kan de algemene vergadering beslissen, bij eenvoudige meerderheid der stemmers, de gedoogzaamheid voor het dier die deze storing veroorzaakt, in te trekken.

Als de eigenaar van het dier zich niet zou schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, kan deze de betaling van een som lopende tot tien frank per dag vertraging opleggen, vanaf de dag van betekening van de beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal gestort worden in het reservefonds, dit alles onder voorbehoud van beslissing van de algemene vergadering te nemen met drie vierden meerderheid om het dier te laten verwijderen door de dierenbescherming.

Sectie IV: MORALITEIT - RUST.

Artikel 62. – De mede-eigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw, zullen het gebouw altijd burgerlijk en eerlijk moeten bewonen en er als “goede huisvader” van genieten.

Zij moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hun toedoen, noch door de personen van hun familie, de mensen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal geluid worden gemaakt of worden gehoord. Het gebruik van muziekinstrumenten, en namelijk toestellen van telefoon en televisie zijn toegelaten, maar de bewoners die ze gebruiken, dienen te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners in het gebouw zou hinderen, en dit ongeacht of het dag of nacht is.

Indien er gebruik wordt gemaakt van elektrische apparaten die storingen opwekken, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van ontstoorers, die deze storingen wegnemen of verzwakken, zodat zij de goede radio-ontvangst niet hinderen.

Geen enkele motor mag geplaatst worden in het gebouw, met uitzondering van deze nodige voor de werking van de lift, de goederenlift, de apparaten voor het reinigen van de schacht, de mechanische boeners en deze van koelkasten en de algemene verwarming, evenals de motoren van huishoudtoestellen.

Artikel 63. – De huurcontracten verleend door de eigenaar en vruchtgebruikers zullen de verbintenis bevatten voor de huurders het gebouw burgerlijk en eerlijk te bewonen, met de zorgen van een goede huisvader, dit alles volgens de voorschriften van onderhavig reglement van mede-eigendom, waarvan ze verklaren kennis genomen te hebben, en dit op straffe van verbreking van hun huurcontract, na behoorlijk vastgesteld te zijn de feiten die hen worden tegengeworpen.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door de personen van één enkel familie, hun gasten en hun bedienden.

Artikel 65. – De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de stad, politie en wegenis.

Artikel 66 – Opgeheven.

Artikel 67. – Opgeheven.

Sectie V. BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 68. – In het gebouw mag geen enkele handel gedreven worden.

De lokalen mogen aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep.

De dokters mogen hun beroep in het gebouw niet uitoefenen als ze specialist zijn in besmettelijke en venerische ziektes, en enkel op voorwaarde niet te schaden aan de rust en hygiëne van het gebouw.

Artikel 69. – Het is verboden, tenzij met toestemming van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw.

Er mag geen enkel opschrift worden geplaatst aan de vensters of balkons, op de deuren en op de buitenmuren, op de trappen, vestibules of doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangdeuren der appartement, een plaatje vast te hechten, de naam vernoemde van de bewoner van het appartement en zijn beroep.

Elkeen der mede-eigenaars zal beschikken over een brievenbus in de inkom; op deze brievenbus, mogen de naam en het beroep van de titularis voorkomen, en het verdiep waar zich het appartement bevindt dat hij bewoont. Deze opschriften zullen van een uniform model zijn aangenomen door de vergadering.

Artikel 70. – Er mag in het gebouw geen enkel stapelplaats zijn van gevaarlijke, brandbare, schadelijke of hinderlijke stoffen.

De bewoners moeten erop toezien dat in de kelders geen enkele goed of materie in staat van ontbinding wordt geplaatst.

Geen enkele stapelplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten. In ieder geval mag de eigenaar die wenst gebruik te maken van een mazouttank, honderd liter mazout in voorraad bezitten. Hij zal alle maatregelen moeten nemen teneinde de aanwezigheid te vermijden van brandstoffen of de werking van de brander, die geen ongewenste geuren zullen mogen verspreiden.

De eigenaars van de auto's mogen niet over meer brandstof beschikken dan dewelke normaal in het tankreservoir van hun wagen kan; zij mogen hun motor niet luidruchtig laten draaien, noch rook en olie laten ontsnappen; het is verboden om de waarschuwingsapparaten te gebruiken.

De terugkeer van auto's 's nachts dient op zodanige wijze te gebeuren dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt.

Artikel 71-74. - Opgeheven.

Sectie VIII. BEHEER.

Artikel 75. – De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen van de aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen een raad van mede-eigendom op te richten. In ieder gebouw of groep van gebouwen van minstens twintig loten met uitsluiting van kelders, garages en parkings, wordt een raad van mede-eigendom verplicht opgericht door de eerste algemene vergadering.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering met de absolute meerderheid.

De raad van mede-eigendom heeft als bevoegdheid:

- Waken over de goede uitvoering van de taken van de syndicus;
- Kennis te nemen van alle stukken en documenten met betrekking tot het beheer van de mede-eigendom door de syndicus. Deze zal voorafgaandelijk verwittigd worden; in dat geval zal hij de raad van mede-eigendom bijstaan;

- Iedere taak of delegatie die haar is toevertrouwd door de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid, uit te voeren. Deze kunnen enkel betrekking hebben op daden uitdrukkelijk bepaald door de algemene vergadering en letterlijk opgenomen in het proces-verbaal van beraadslaging. Deze taak of delegatie verstrikt van rechtswege een termijn van één jaar te rekenen vanaf het houden van de algemene vergadering waarop deze werd toegekend.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen de uitoefening van de functie van syndicus en de hoedanigheid van lid van de raad van mede-eigendom.

Artikel 76. – De syndicus wordt benoemd op de wijze bepaald in voormeld artikel 17.

De beschikkingen die de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars beheersen, moeten opgenomen zijn in een geschreven contract.

De algemene vergadering kan de syndicus op ieder ogenblik ontslaan.

Zij moet haar beslissing niet motiveren. Zij kan eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een bepaalde termijn of voor bepaalde doelen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor een termijn die hij bepaalt, in het geval de syndicus verhinderd is of indien er geen is. Deze wordt ter zake opgeroepen.

Een uittreksel van de benoemingsakte of benoeming van de syndicus wordt aangeplakt binnen de acht dagen na het aanvangen van zijn taak op een onuitwisbare manier en zichtbaar op ieder moment in de inkom van het gebouw, zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 77-78. – De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij is ondermeer bevoegd:

1° de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

2° alle daden van bewaring en daden van beheer te stellen;

3° de fondsen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; in de mate van het mogelijke, moeten deze fondsen op verschillende rekeningen worden geplaatst, waarbij verplicht een onderscheid gemaakt wordt tussen de rekening voor het werkkapitaal en een rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten geopend worden op naam van de vereniging van mede-eigenaars;

4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5° de staat van schulden voorzien door artikel 577-11, §2, binnen de dertig dagen na de vraag die hem is gesteld door de notaris;

6° aan iedere persoon die in het gebouw woont blijkens een persoonlijk of zakelijk recht maar die geen stemrecht heeft in de algemene vergadering, de datum van de vergaderingen mee te delen teneinde deze toe te laten schriftelijk zijn vragen of bemerkingen met betrekking tot de gemene delen te formuleren en die alsdusdanig aan de algemene vergadering zullen meegedeeld worden;

7° indien zijn mandaat is beëindigd op welke manier ook, binnen de dertig dagen na het einde van zijn mandaat, het dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger over te maken, of bij ontstentenis van deze laatste, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, hierin begrepen de boekhouding en de activa waarvan hij het beheer had, ieder schadegeval, een historiek van de rekening op dewelke de schadegevallen zijn geregeld, alsook de documenten de bestemming aantonen van iedere som die zich niet in de financiële rekeningen van de mede-eigendom bevindt;

8° een aansprakelijkheidsverzekering onderschrijven die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van deze verzekering voorleggen; in geval van een kosteloos mandaat, wordt deze verzekering onderschreven op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° de mede-eigenaars toelaten toegang te hebben tot alle documenten of informatie met niet-privatief karakter tot de mede-eigendom, op de manier bepaald in het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering.

10° in voorkomend geval, het postinterventiedossier te bewaren op de manier zoals bepaald door de koning;

11° met het oog op de mededinging voorzien in artikel 577-7, §1, 1°, d) een aantal bestekken voor te leggen die zijn uitgewerkt op basis van een lastenboek voorafgaandelijk vastgesteld;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° 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;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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.

Artikel 79. – Op algemene wijze, heeft de syndicus de leiding over het dagelijks beheer van het gebouw en vertrekkende van zijn algemeen toezicht.

Zo waakt hij over de goede werking van de gemene uitrustingen.

Hij houdt zich bezig met de noodzakelijke aankopen en waakt erover dat zijn beheer op economische wijze wordt uitgeoefend.

Hij onderschrijft de onderhoudscontract van iedere installatie die een geregeld onderhoud door specialisten vereist.

De syndicus werft aan, geeft leiding aan en ontslaat de eventuele bezoldigden van de mede-eigendom, geeft hen de nodige orders en laat op zijn initiatief de dringende herstellingen uitvoeren.

Hij verzekert de werking van de algemene diensten (verlichting – verwarming – lift – waterverdeling – vuilnisophaling – reiniging van de gangen en andere gemene delen).

Al de werken van onderhoud en herstelling gebeuren onder toezicht van de syndicus, of in voorkomend geval, van een techniker aangesteld door deze laatste.

De syndicus heeft ook tot taak het bedrag van de gemene uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, deze fondsen te centraliseren en deze over te schrijven naar de rechthebbende.

Hij verbindt de vereniging van mede-eigenaars voor alle courante zaken in verband met de gemene delen, ten opzichte van de distributiemaatschappijen voor water, gas en elektriciteit, de meest uitgebreide leveranciers en de administraties.

Artikel 80. – Het mandaat van de syndicus of de voorlopige syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering bepaald zijn vergoeding bij zijn benoeming. Deze maakt een gemene last uit.

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

Artikel 81. – De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor ter goedkeuring aan de algemene vergadering.

Hij biedt trimestrieel aan elk der mede-eigenaar zijn persoonlijke rekening aan.

Een voorschot zal gestort worden aan de syndicus door de mede-eigenaars om hem toe te laten de gemene onkosten te dekken.

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

De algemene vergadering zal ook de sommen bepalen te storten door de eigenaars, voor de oprichting van een reservefonds, bestemd om later het hoofd te bieden aan de betaling van de herstellingen die zullen betaald worden uit dit reservefonds, in afwachting van zijn gebruik en de plaatsing van dit reservefonds.

De syndicus heeft het recht de voorschotten te vragen van de mede-eigenaars vastgesteld door de algemene vergadering.

Bij gebrek aan betaling, zal de syndicus de niet betalende dagvaardden, in naam van alle mede-eigenaars. Zolang hij in functie is, heeft de syndicus een contractueel en onherroepelijk mandaat om de ingebrekeblijvende eigenaar te dagvaardden.

Alvorens gerechtelijke vervolging in te stellen zal de syndicus zich het akkoord van de raad van mede-eigendom, verzekeren en bij ontstentenis van de algemene vergadering, maar hij zal dit akkoord niet dienen te bewijzen ten aanzien van derden en de rechtbanken.

Alle sommen verschuldigd door de ingebreke blijvende zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling, intrest opbrengen aan de rentevoet zoals in handelszaken.

Gedurende het ingebreke blijven van de eigenaar, moeten de overige mede-eigenaars voorzien in de noodzakelijke sommen, elk in verhouding van hun rechten in de gemene delen, om de goede werking van de gemene diensten en het goed beheer en onderhoud van de gemene delen te verzekeren.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar in huur is gegeven, is de syndicus gerechtigd zelf de huurgelden te ontvangen ten belope van de verschuldigde sommen.

De syndicus heeft hiervoor van rechtswege volmacht en hij zal geldig kwijting afleveren voor de ontvangen sommen.

De huurder kan zich niet verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn ten aanzien van zijn verhuurder voor de sommen gekweten door de syndicus.

Artikel 82. – De syndicus is gehouden de ontvangsten te innen afkomstig uit gemeenschappelijke zaken.

Sectie IX. GEMENE LASTEN.

Artikel 83. – Zoals de lasten van onderhoud en herstel der gemene zaken, waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten voortspuitende uit de gemene noodwendigheden, gedragen worden door de eigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemene delen zoals bepaald in art. 32 en volgende.

Artikel 84. – Het individueel verbruik van gas, elektriciteit, en water worden betaald en gedragen door elke mede-eigenaar, volgens de aanduidingen van zijn individuele teller.

Artikel 85. – De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van deze sectie, kan slechts gewijzigd worden bij akkoord van de mede-eigenaars bekomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Sectie X. ALGEMENE SCHIKKINGEN.

De opvragingen tot betaling van de provisies en de verschuldigde sommen, voor de gemene uitgaven, zijn onderworpen aan de bevoegde rechtbanken.

Het algemeen reglement (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bij onderhavige akte vastgesteld, blijft gehouden onder de minuten van Meester Ignace Muylle, notaris te Middelkerke.

De akte zal gedrukt en exemplaren zullen gepolycopieerd worden dewelke afgeleverd zullen worden aan de belanghebbenden, tegen een prijs bepaald door de vergadering.

Het algemene reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars, eveneens voor zij die in de toekomst hetzij een persoonlijk of zakelijk recht zullen hebben in het gebouw of op een deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement moeten worden overgeschreven in zijn geheel in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of van genot, of zullen deze akten de vermelding moeten bevatten dat de betrokkenen perfect op de hoogte zijn van dit reglement van mede-eigendom en dat zij bovendien van rechtswege, door het louter feit van eigenaar, bewoner of titularis van gelijk welk recht te zijn, van gelijk welk gedeelte van het gebouw, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten of zullen uit voortspuiten.

In elke overeenkomst of contract met betrekking tot een deel van het gebouw, zullen de partijen keuze van woonst moeten doen en toekenning van rechtsmacht in het rechtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw. Bij gebrek aan woonstkeuze zal er rechtens woonstkeuze gedaan worden in het gebouw zelf.

Getekend « ne varietur » door de partijen en Ons Notaris, om gehecht te blijven aan onze basisakte van negen juli negentienhonderd zestig.

(getek.) Verbruggen, Ign. Muylle.

Geboekt te Nieuwpoort negentien bladen, geen verzendingen, op achttiende juli 1900 zestig, deel 52 blad II vak 5. Ontvangen honderd frank. de Ontvanger (get) Neiryck.