

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"GOLF GARDEN"

Ondernemingsnummer : 0817.677.237

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

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris de Gheldere op 24.04.1991;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris de Gheldere op 27.05.1992;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris de Gheldere op 26.08.1993;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van .../.../2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

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

* * *

Het jaar NEGENTIENHONDERD EENENNEGENTIG.
Op vierentwintig april.

Zijn de oorspronkelijke comparanten verschenen voor Meester Vincent de GHELDERE-JOOS, notaris met standplaats Knokke-Heist, met tussenkomst van Meester PHILIPPE STOCKMAN, notaris met standplaats Moorslede, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed:

Gemeente KNOKKE-HEIST, afdeling "Knokke"

1/ Een PERCEEL BOUWGROND, gelegen Kustlaan 168, gekadastreerd in de tweede afdeling sectie E nummers 1015, 1016 en 1036 voor een totale oppervlakte van achttien aren vierenzestig centiaren (18a 64ca), en groot volgens meting achttien aren vijfentachtig centiaren (18a 85ca). Palende nu of voorheen : noord: de Kustlaan; oost: het Vlierpad;; zuid: het eigendom van de weduwe Georges Gossuin-Bernaerts en het eigendom van Joseph Cnudde-Voet; en west: het eigendom van voornoemd Joseph Cnudde-Voet allen te Knokke-Heist.

Zo en gelijk voorschreven goed staat afgebeeld op het opmetingsplan dat gehecht is aan navermelde akte verleden voor ondergetekende notaris de Gheldere-Joos op negen februari negentienhonderd negentig.

2/ Een PERCEEL GROND gelegen aan de Kustlaan, deels aan het Vlierpad en deels aan het Braambessenpad, gekadastreerd in de tweede afdeling sectie E ex-nummer 1039/S3 voor een oppervlakte volgens meting van driehonderd zesenzeventig vierkante meter (376 m2).

Zo en gelijk voorschreven goed staat afgebeeld op het opmetingsplan dat gehecht is aan navermelde akte verleden notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist en ondergetekende notaris de Gheldere-Joos met tussenkomst van voornoemde notaris Philippe Stockman op vijf februari negentienhonderd éénnegentig.

BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VORIGE TITELS

1° Voormelde akte van negen februari negentienhonderd negentig bevat volgende alhier letterlijk overgeschreven bijzondere voorwaarden:

"Bijzondere Voorwaarden

"In de eigendomstitel van de verkoper staat een clause waarin verwezen wordt naar twee akten verleden voor notaris Joseph Stroobandt te Knokke, respectievelijk dd. zestien oktober negentienhonderd dertig en zesentwintig juni negentienhonderd zevenendertig, houdende verkoop door de naamloze vennootschap "Compagnie Immobilière Le Zoute" te Gent aan de heer Jean Messian te Antwerpen, waaruit volgende clauses hierna letterlijk overgenomen worden:

- uit de akte dd. zestien oktober negentienhonderd dertig:

"...

"2. L'acquéreur devra se conformer aux prescription et conditions stipulées dans un cahier des charges, quatrième édition, dressé par la compagnie venderesse 'le Zoute' déposé parmi les minutes du dit notaire Nowé a Gand, suivant acte du vingt deux avril mil neuf cent vingt sept, enregistré et transcrit au bureau des hypothèques a Bruges, le quatre mai suivant, volume 4934, numéro 14, dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance et lecture et s'oblige de s'y conformer ponctuellement.

"3. Il est expressément stipulé qu'il s'agit d'un terrain pour cottage auquel le littéra b, de l'article dix neuf du susdit cahier des charges fait allusion, et sur lequel l'acquéreur a l'autorisation de n'élever qu'une seule construction, dont la superficie bâtie ne pourra dépasser cent soixante quinze mètres carrés.

"4. L'acquéreur ne pourra élever des clôtures ailleurs que sur les limites extérieures du terrain; l'alignement sera donné sur le terrain par le géomètre de la compagnie venderesse, monsieur Julien Kreps, demeurant à Knocke, Chemin des Oyats, trois jours après la réquisition qui en sera faite par l'acquéreur.

..."

- uit de akte van zesentwintig juni negentienhonderd zevenendertig:

"2. Dans un cahier des charges, cinquième édition de la société venderesse, transcrit au bureau des hypothèques a Bruges, le quatre août mil neuf cent trente et un, volume cinq mille six cent et vingt, numéro 9,

Desquels cahiers des charges, l'acquéreur reconnaît avoir reçu connaissance et lecture. II est ici précieusement entendu:

1. Que par dérogation à l'article deux du cahier des charges, cité en dernier lieu, il est interdit à l'acquéreur de construire sur le terrain vendu et que celui-ci doit être englobé dans la propriété actuelle de l'acquéreur sise au nord.

2. Que le terrain vendu est grevé d'une servitude perpétuelle de non aedificandi au bénéfice de la plaine situé au sud du terrain vendu, laquelle plaine est également grevée d'une servitude de non aedificandi perpétuelle au bénéfice du terrain vendu.

3. Que le terrain vendu devra être clôturé du côté sud par une haie en légustrum, dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre vingt cinq centimètres.

4. Que les plantations qui seront éventuellement faites sur le terrain vendu ne pourront dépasser deux mètres de hauteur.

..."

De koper bij deze wordt volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de vermelde bijzondere voorwaarden, zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de verkoper, en hij verklaart bij deze een afschrift te hebben ontvangen van het lastenkohier van de "Compagnie Immobilière Le Zoute" (5° uitgave)."

Een kopie van het lastenkohier van de "Compagnie Immobilière Le Zoute" (vijfde uitgave) blijft alhier aangehecht.

2° Voormelde akte van vijf februari negentienhonderd éénnegentig bevat volgende alhier letterlijk overgeschreven bijzondere voorwaarden:

"...

"5. Onderhavige verkoop wordt gedaan en aangenomen onder de uitdrukkelijke voorwaarde en op last dat de naamloze vennootschap Immo Merano, comparante sub II a), de voetpaden gelegen op de bij onderhavige akte verkochte, grond op haar kosten opnieuw in de oorspronkelijke staat laat aanleggen met materialen van een gelijkwaardige kwaliteit of met materialen die voldoen aan de voorschriften opgelegd door de administratieve overheden. Deze voetpaden dienen uiterlijk dertig dagen na de onderdakstelling van de door comparante sub II a) op te richten Residentie opnieuw aangelegd te worden, en dit uiterlijk binnen de twee jaar na heden.

"6. Deze verkoop en koop is verder gedaan en aangenomen onder de bijzondere voorwaarden kunnende spruiten uit vorige titels van eigendom, waarvan de kopers erkennen uitdrukkelijk op de hoogte te zijn.

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

"Comparanten verklaren ons notarissen te akteren dat zij de hiernavolgende erfdienstbaarheden vestigen en aanvaarden:

"Comparanten verklaren de bij deze verkochte grond te bezwaren met een erfdienstbaarheid non aedificandi, wat de bovengrond betreft, ten voordele van de aanpalende eigendommen van de naamloze vennootschap "Compagnie Het Zoute.

"Verder wordt het bij onderhavige akte verkochte perceel grond belast met een erfdienstbaarheid van doorgang en toegang voor voetgangers en fietsers. Deze erfdienstbaarheid van doorgang en toegang loopt van de Kustlaan, via het Vlierpad, naar het Braambessenpad.

"Zoals voorschreven voetpaden afgebeeld staan op het voormeld aangehecht opmetingsplan.

"De voetpaden dienen zich steeds in een perfecte staat van onderhoud te bevinden.

"Deze erfdiensbaarheden zijn eeuwigdurend en onvermeld.

"NUTSLEIDINGEN

"In de bij deze verkochte grond kunnen zich gemeenschappelijke "nutsleidingen bevinden.

"Aldus worden eeuwigdurend en kosteloos toegestaan : de noodzakelijke erfdiensbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van de bij deze verkochte grond en ten voordele van de gevestigde nutsleidingen, namelijk:

"1. voor wat betreft de kabeldoorgangen, leidingen, riolering;

"2. voor wat betreft de toe- en afvoer van energie en waterafvoer;

"3. voor wat betreft het personeel en materialen van Imewo of van haar zaakwaarneemster, de naamloze vennootschap Electrabel, of in het algemeen van elke dienst welke instaat voor nutsleidingen, met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de kabels, leidingen, als op de installaties.

"Deze erfdiensbaarheden zijn eeuwigdurend en onvermeld.

"OVEREENKOMST

"1. De naamloze vennootschap Compagnie Het Zoute, comparante sub X, verklaart thans bij deze zuiver en eenvoudig af te zien van het verbod tot bouwen opgelegd als erfdiensbaarheid non aedificandi in voormelde akte de dato zesentwintig juni negentienhonderd zevenendertig, ten bate van het zuidelijk gelegen perceel grond, aldaar aangeduid onder de benaming "Plaine", en ten laste van het perceel grond volgens gemelde titel destijds bekend ten kadaster in de sectie A, deel van nummer 272 d/47 met een oppervlakte volgens aldaar gemelde meting van achthonderd negenenveertig vierkante meters tien vierkante decimeters; zoals voorschreven perceel grond is aangeduid in het geel op het opmetingsplan opgemaakt door de landmeter Kreps op tweeëntwintig mei negentienhonderd zevenendertig, gehecht aan voormelde akte.

"Hetgeen door de naamloze vennootschap Immo Merano, en Mejuffrouw Andrée Willame-Bernaerts, vertegenwoordigd als gezegd, wordt aanvaard.

"Bijgevolg zal dit eigendom ontlast zijn van de erfdiensbaarheid om er geen gebouwen op te richten.

"2. Voormelde verzaking aan de erfdiensbaarheid non aedificandi wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde en op last dat de naamloze vennootschap Immo Merano, comparante sub II a), de voetpaden gelegen op de bij onderhavige akte verkochte grond op haar kosten opnieuw in de oorspronkelijke staat laat aanleggen, met materialen en binnen der termijnen eerder uitvoerig omschreven onder punt 5 van de rubriek "Voorwaarden van de verkoop".

"3. De comparanten voornoemd verklaren bij deze dat voor het overige alle andere bepalingen en voorwaarden bepaald in voormelde akten ongewijzigd van toepassing blijven."

De vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart dat de bouwplannen, zoals deze werden goedgekeurd door de bevoegde overheden, werden voorgelegd aan de naamloze vennootschap "Compagnie Het Zoute" te Knokke-Heist.

Zelfde plannen werden goedgekeurd door de naamloze vennootschap "Compagnie Het Zoute" op tien april negentienhonderd éénennegentig.

ONROEREND STATUUT

De komparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals destijds voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (thans artikel 577-2 §9 en artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 Burgerlijk Wetboek).

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen die telkens bestaan uit :

- a) een privaatief deel,
- b) aandelen in de onderscheiden gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis dit eigendomsrecht uit, behalve de hiernavermelde beperkingen zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis.

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

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

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

Het reglement van mede-eigendom bevat :

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

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

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

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

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

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

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

BASISAKTE

PLANNEN

Vervolgens heeft de naamloze vennootschap "IMMO MERANO", komparante anderzijds en vertegenwoordigd zoals gezegd, acht plannen overhandigd aan de ondergetekende notaris.

Zij werden getekend door Architect E. Declercq, wonende te Izegem, Groenstraat 11 en worden gehecht aan onderhavige akte, nadat ze door de komparanten "ne varietur" zullen ondertekend zijn.

De komparanten verklaren dat deze plannen gelijkvormig zijn aan deze goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen te Knokke-Heist op zesentwintig maart negentienhonderd negentig onder nummer 90/133.

Dat zelfde bouwvergunning als besluit in zijn artikel één letterlijk volgende voorwaarden inhoudt:

"Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan: Immo MERANO, Graaf de Thienneslaan 2 te 8810 RUMBEKE die ertoe gehouden is:

- zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouwen politieverordeningen ter zake.

- bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;

- het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooiën der bouwwerken

- de verschuldigde bouwaks te betalen;

- schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aansluiting op het rioolnet;

- in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m² te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2 m² voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien gescheiden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m² netto oppervlakte een ruimte van 5 m² en per bijkomende schijf van 80 m² of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5 m²;

- bij het voorhanden zijn van een paal of gevelarmatuur van de openbare verlichting, of van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:

1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;

2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;

3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;

4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de factuur uitgaande van de betrokken instantie.

- De overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen, mits:

- het advies van de Brandweer dd. 08/03/1990 ref.:Pr 90/47 stipt na te leven.

Vooraleer tot de uitbating van de parkeerplaatsen over te gaan dient een onderzoek ingesteld in het kader van de reglementering i.v.m. de ongezonde, gevaarlijke en hinderlijke inrichtingen en dient een effectieve vergunning voor de uitbating van de parkeerplaatsen bekomen te worden. Er wordt voldaan aan de omzendbrief dd. 20.10.1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, welke de ministeriële omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 vervangt, en het gemeentelijk belastingsreglement - betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen - door het voorhanden zijn van voldoende parkeerplaatsen.

Er nota van te nemen dat er 90 parkeerplaatsen in overschot zijn, en worden voorbehouden aan de houder van de bouwvergunning Nr. 90/133 om in de toekomst gebonden te worden aan een later op te richten gebouw. De aanvraag dd. 07/02/1990 tot stedenbouwkundige binding wordt ingewilligd."

Een kopie van deze bouwvergunning blijft alhier aangehecht.

Voorliggende plannen van Architect E. Declercq hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd.

Zulks betekent, dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de veranderingen geen schade toebrengen aan de structuur van het gebouw en, verder, het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen.

Overigens, zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten. Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie schaden van de gemene delen van het gebouw. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

WIJZIGING PLANNEN.

(...)

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

* PLAN nummer 1/8:

Het plan nummer 1/8 behelst:

- de doorsnede 1-1
- de doorsnede 2-2
- het kadastraal plan
- het inplantingsplan
- het liggingsplan

* PLAN nummer 2/8:

Het plan nummer 2/8 behelst:

- de voorgevel van het gebouw
- de zijgevel rechts van het gebouw

* PLAN nummer 3/8:

Het plan nummer 3/8 behelst:

- de achtergevel van het gebouw
- de zijgevel links van het gebouw

* PLAN nummer 4/8:

Het plan nummer 4/8 behelst:

- de keldergarage "-1"

Men bemerkt dat zelfde KELDERGARAGE "-1" zal bevatten:

° Gemene delen:

liftkoker met lift en sas, berging, twee trapzalen met trappen en sas, manoeuvreerruimten, in- en uitrit naar keldergarage "-2" en in- en uitrit naar de gelijkvloerse verdieping.

° Privatieve delen:

drieënvijftig (53) privatieve autobergplaatsen genummerd "1" (één) tot en met "53" (drieënvijftig) in Arabische cijfers.

* PLAN nummer 5/8 :

Het plan nummer 5/8 behelst :

- de keldergarage "-2"

Men bemerkt dat zelfde KELDERGARAGE "-2" zal bevatten:

° Gemene delen:

liftput, tweetrapzalen met trappen en sas, manoeuvreerruimten, in- en uitrit naar keldergarage "-1".

° Privatieve delen:

<> drieënvijftig (53) privatieve autobergplaatsen genummerd "54" (vierënvijftig) tot en met "106" (honderdenzes) in arabische cijfers.

<> berging naast lift "-2"

<> berging onder inrit "-2".

* PLAN nummer 6/8:

Het plan nummer 6/8 behelst:

- het plan van de gelijkvloerse verdieping

Men bemerkt dat zelfde GELIJKVLOERSE VERDIEPING zal bevatten:

° Gemene delen:

toegang met voortuin met zijversieringen, inkomhal, gemeenschappelijke hal, twee trapzalen met trappen, ruimte voor tellers van water, ruimte voor tellers van elektriciteit, liftkoker met lift, areas, noodtrap naar keldergarage, in- en uitrit naar keldergarage, bloembak en tuin achteraan.

° Privatieve delen :

vier suites genummerd "Hotelsuite 1" (één) tot en met "Hotelsuite 4" (vier) en een lunch-hoek

<> de "hotelsuite 1" (één) is gelegen aan de voorzijde van het gebouw (oostkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer en living met terras.

<> de "hotelsuite 2" (twee) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (oostkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer en living met twee terrassen.

<> de "hotelsuite 3" (drie) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (ten westen van "hotelsuite 2") en zal bevatten : inkomhal, W.C., living met terras en slaaphoek met badkamer.

<> de "hotelsuite 4" (vier) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (westkant) en zal bevatten : *inkom, wc., badkamer, woonkamer met slaaphoek en kichinette.*

<> de "lunch-hoek" is gelegen aan de voorzijde van het gebouw (westkant) en zal bevatten : *de eigenlijke lunchhoek met bar en receptie, sas, wc. dames en wc. heren, keuken met terras.*

AANPALEND TUINGEDEELTE

Elk der suites "Hotelsuite 1", "Hotelsuite 2", "Hotelsuite 3" en "Hotelsuite 4" heeft als ondeelbaar accessorium het privaatief en uitsluitend genot op het tuingedeelte dat paalt aan de suite, zoals het respectievelijk tuingedeelte per suite op het inplantingsplan afgebeeld staat.

Het onderhoud, de aanleg en de eventuele vernieuwingen van het grasperk en de hagen van deze tuingedeelten zijn ten laste van alle mede-eigenaars en zullen gelijktijdig en periodiek dienen te geschieden door een hovenier, aan te duiden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het onderhoud en de eventuele aanleg van bloemperken is toegelaten in hun respectievelijke tuingedeelten, maar zijn ten laste van de eigenaarbezitters.

* PLAN nummer 7/8:

Het plan nummer 7/8 behelst:

- het plan van de eerste verdieping

Men bemerkt dat zelfde EERSTE VERDIEPING zal bevatten:

° Gemene delen:

twee trapzalen met trappen, liftkoker met lift, gemeenschappelijke hal en areas.

° Privatieve delen:

zes suites genummerd "Hotelsuite 5" (vijf) tot en met "Hotelsuite 10" (tien)

<> de "hotelsuite 5" (vijf) is gelegen aan de voorzijde van het gebouw (oostkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer en living met terras.

<> de "hotelsuite 6" (zes) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (oostkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer en living met twee terrassen.

<> de "hotelsuite 7" (zeven) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (ten westen van "hotelsuite 6") en zal bevatten : inkomhal, W.C., living met terras en slaaphoek met badkamer.

<> de "hotelsuite 8" (acht) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (ten westen van "hotelsuite 7") en zal bevatten : inkomhal, W.C., living met terras en slaaphoek met badkamer.

<> de "hotelsuite 9" (negen) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (westkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer, living met twee terrassen.

<> de "hotelsuite 10" (tien) is gelegen aan de voorzijde van het gebouw (westkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer, living met terras.

* PLAN nummer 8/8:

Het plan nummer 8/8 behelst:

- het plan van de tweede verdieping (dakverdieping)

Men bemerkt dat zelfde TWEEDE VERDIEPING zal bevatten:

° Gemene delen:

twee trapzalen met trappen, liftkoker met lift, gemeenschappelijke hal en areas.

° Privatieve delen:

zes suites genummerd "Hotelsuite 11" (elf) tot en met "Hotelsuite 16" (zestien)

<> de "hotelsuite 11" (elf) is gelegen aan de voorzijde van het gebouw (oostkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer, living met twee terrassen.

<> de "hotelsuite 12" (twaalf) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (oostkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer, living met twee terrassen.

<> de "hotelsuite 13" (dertien) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (ten westen van "hotelsuite 12") en zal bevatten : inkomhal, W.C., living met terras en slaaphoek met badkamer.

<> de "hotelsuite 14" (veertien) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (ten westen van "hotelsuite 13") en zal bevatten : inkomhal, W.C., living met terras en slaaphoek met badkamer.

<> de "hotelsuite 15" (vijftien) is gelegen aan de achterzijde van het gebouw (westkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer en living met twee terrassen.

<> de "hotelsuite 16" (zestien) is gelegen aan de voorzijde van het gebouw (westkant) en zal bevatten : inkomhal, W.C., badkamer en living met twee terrassen.

BEMERKING

De komparante anderzijds, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart hierbij dat indien, na de nodige formaliteiten op administratief- en technisch vlak te hebben vervuld, nog privaatieve delen gesticht zouden kunnen worden boven de tweede verdieping en onder het dak, dat zelfde privaatieven gehecht zullen worden aan later door de promotor aan te duiden suites van de tweede verdieping, met dewelke zij rechtstreeks zullen verbonden worden tijdens de oprichting van het complex.

In dat geval zullen de hierna vermelde kwotiteiten ongewijzigd blijven.

VERKLARING OVER DE GEMENE- en PRIVATIEVE DELEN

In een zelfde verband verklaren de komparanten :

1) Dat het hun uitdrukkelijke wil is dat ieder aan hen behorende kavel, dit is elke hotelsuite, elke autobergplaats en elke berging met hun respectievelijke aanhorigheden zoals hierboven beschreven, een afzonderlijke eigendom zouden vormen waarover zij mogen beschikken, hetzij onder kosteloze titel hetzij tegen betaling.

De komparanten zijn gerechtigd de onroerende goederen met zakelijke rechten te bezwaren.

2) Dat een Reglement van mede-eigendom en een Huishoudelijk Reglement werden opgesteld, met als doel de betrekkingen van goede buerschap en het leven in gemeenschap behoorlijk te regelen. Kwestieuze documenten bepalen ook de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden en welk het aandeel zal zijn van ieder mede-eigenaar in de gemene lasten of servicekosten.

Samenvattend en ter verduidelijking - het gebouw bestaat dus enerzijds uit privaatieve delen - kavels of privaatieven genoemd - die de exclusieve eigendom zijn van hun eigenaar en anderzijds uit gemene delen waarvan het eigendomsrecht onverdeeld aan de gemeenschap van mede-eigenaars toebehoort naar rato van hun aandeel in de gemeenschap.

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de verscheidene gemene delen van het gebouw - met inbegrip van de grond wordt uitgedrukt in kwotiteiten ook tienduizendsten genaamd.

Aan elke kavel wordt een bepaald aantal tienduizendsten in de gemene delen toegewezen; Deze tienduizendsten bepalen de bijdrage van elke eigenaar in de gemene lasten of servicekosten onder voorbehoud van wat dienaangaande mocht gezegd zijn in het hierbijgaand reglement van mede-eigendom.

De tienduizendsten worden vastgesteld, rekening houdend met de nuttige oppervlakte van de privatieve lokaliteiten als met de waarde die er aan gehecht wordt, qua hun bestemming, hun ligging, enzovoort.

De toebedeling van aandelen of kwotiteiten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien later zou vastgesteld worden, dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal aandelen en de nuttige oppervlakte van de privatieven of de veronderstelde waarde volgens de bestemming, **dit behoudens uitzonderingen voorzien in het reglement van mede-eigendom.**

De vervreemding van een privaatief omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van de aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen, die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken. Iedere vestiging van een zakelijk recht op een privaatief slaat van rechtswege op de kwotiteiten van de gemene delen die er aangehecht zijn.

Het reglement van mede-eigendom bindt de partijen het geldt voor hen als wet. Het wordt ook als authentiek document aangenomen door al wie, uit kracht van welke wettelijke titel ook, eigenaar wordt van een kavel.

Dit reglement zal bij onderhavige akte gevoegd worden en samen met deze akte overgeschreven worden op het Eerste Kantoor der Hypotheken te Brugge.

In geval van verkoop of vervreemding, zullen de hier opgesomde verplichtingen aan de nieuwe eigenaars opgelegd worden.

Algemeen gezien impliceert het louter feit eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende te worden van een kavel, de aanvaarding van alle rechten en plichten die voortvloeien zowel uit deze akte als uit haar aanhangsels en bijlagen.

~~Het reglement van mede-eigendom omvat :~~

- ~~a) het zakenrechtelijk statuut dat tegenstelbaar is aan derden door overschrijving van onderhavig document op het hypotheekkantoor;~~
- ~~b) een Huishoudelijk Reglement betreffende het genot van het gebouw en het leven in gemeenschapsverband dat geen reëel statuut is, doch dat opgelegd wordt en bindend is voor al wie in de toekomst en in welke hoedanigheid ook, eigenaar wordt van een gedeelte van het hierboven beschreven eigendom.~~

PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN – SAMENSTELLING

[oorspronkelijk artikelen 5, 6, 7 uit het reglement van mede-eigendom]

Art. 5. - Splitsing van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom heeft en delen die de onverdeelde eigendom zijn van al de eigenaars, ieder naar rato van een bepaald aandeel.

De privé-delen worden "kavels" of "privatieven" genoemd. Hiermee wordt bedoeld, zowel de eigenlijke hotelsuites, lunchhoek, bergingen en autobergplaatsen, en, in het algemeen, al de lokaliteiten die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Art. 6 - Gemene delen. - Beginsel

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

erven. De gemene delen worden verdeeld in onverdeelde kwotiteiten die toegekend zijn aan de kavels overeenkomstig, zowel hun nuttige oppervlakte als de vermeende waarde van de privé-delen.

De verdeling van de kwotiteiten onder de verschillende kavels werd vastgesteld in de akte van mede-eigendom.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat ongeacht de waardeschommelingen die de kavels in de loop van de jaren mochten ondergaan - namelijk door veranderingen aan om het even welk deel van de gebouwen - de aandelen in de gemene delen zoals bepaald in de akte van mede-eigendom slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars en met eenparigheid van stemmen.

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.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Art. 7 - Van de gemene delen

De gemene delen van dit gebouw zijn eigendom van al de eigenaars. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeltheid.

Wat onder gemene delen verstaan wordt, werd supra (art. 6) verduidelijkt. Zijn ondermeer gemeenschappelijk:

- het bebouwd en het open terrein; de funderingen en de zware muren, de gevel- en tussenmuren; het betonnen geraamte van de gebouwen; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen;
- de kelderverdiepingen, excl. de garages;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen;
- de schoorsteenkapen- en pijpen;
- de gewelven;
- de manoeuvreerruimten;
- de elektrische toegangspoort naar de garageverdiepingen;
- de in- en uitritten van de garageverdiepingen;
- de trapzalen met trappen;
- de lokalen voor de tellers;
- de kokers;
- de tuinen;
- de daken met bedekking;
- het rioolnet, putten en afvoerbuizen;
- de water-, gas-, chauffeage- en elektriciteitsleidingen tot aan de gemene tellers en meters; de leidingen en gemeenschappelijke elementen voor de radio- en teeveedistributie; de leidingen voor de staatstelefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie dezer leidingen die buiten de kavels gelegen zijn, doch die ze bedienen;
- de buitendeurluidsprekers, de deuropeners en de bellen aan de hoofddeuren van de gebouwen (althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen);
- de liften met schachten, kabels, machinerie, en dergelijke meer;

- het minutenlicht, de hoofdentrees, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen; de trappenhuizen met de verlichtings-apparaturen; de bekleding, het schilder- en pleisterwerk van de gemene delen op de verdiepingen.

En, in het algemeen, al de delen van het gebouw die ten gerieve zijn van al de erven.

Elk geschil met betrekking tot een gemeen of privaatief deel zal eventueel beslecht worden door de bevoegde rechtbank ~~een gespecialiseerd architect inzake flatgebouwen, bijgestaan door een bevoegd jurist.~~

~~Beiden worden aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars en bij eenvoudige meerderheid van stemmen.~~

~~De beslissingen van deze beide deskundigen zijn bindend voor al de mede-eigenaars. In geval van meningsverschil tussen voornoemde deskundigen, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheden derde deskundige een gespecialiseerd jurist aanduiden die soeverein zal beslissen.~~

[artikelen 10 en 11 overgeplaatst vanuit het reglement van mede-eigendom]

Art. 10 - Privatieve delen - Beginsel

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht, de gedeelten van de gebouwen die uitsluitend voor één eigenaar bestemd zijn.

Art. 11 - Van de privatieve delen

Zijn nl. privaatief:

a) de elementen waaruit de kavels en hun privaatief bijbehoren zijn samengesteld en die er zich binnenin bevinden, zoals :

- vloeren, bekledingen en de elementen waarop ze rusten;
- de muurbekleding, het plafonneerwerk en de versiering;
- de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk, de luiken , de venster- en zonneblinden;
- de kantelpoorten van de autoboxen (behoudens hun buitenschilderwerk);
- de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;
- de bekleding van terrassen en balkons;
- de binnendeuren in het algemeen en deze van de kelder-verdiepingen;
- de hout- en ijzerpartijen; de hang- en legkasten;
- het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen en buizen
- de apparatuur van de parlofoon en deuropener;
- de leidingen die voor het uitsluitend gebruik dienen van een kavel, voor zover deze zich binnen de kavel bevinden.

b) de elementen ten gerieve van de kavels of privaatieve lokaliteiten en die zich er buiten bevinden, zoals:

- de toebehoren voor de installatie / parlofoon - deuropeners - videofoon;
- de bel aan de entreedeuken van de kavels;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen;

- de naamplaatjes van de bewoners van de private loka-
liteiten.

Gemeenschappelijke elementen tussen twee ervan : De muren die twee kavels of private lokaliteiten scheiden zijn gemeen voor hun eigenaars, voor zover deze muren bijdragen tot de stevigheid van de gebouwen of voor de afsluiting en isolatie van twee kavels.

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

De gemene delen van het op te richten gebouw zullen worden voorzien van speciale leidingen voor de plaatsing van de kabels voor radio- en televisiedistributie alsook voor de aansluiting op de staatstelefoon.

De mede-eigenaars die over één of meer van deze toestellen beschikken zijn verplicht deze aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels. Zij verbinden zich anderzijds ertoe, uitsluitend gebruik te maken van voornoemde kabels.

Voor de aansluiting op het distributienet voor radio en televisie zijn de mede-eigenaars verplicht toegang te verlenen tot hun kavel(s), zodat alle nodige en vereiste werken zouden kunnen uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor de eventuele herstellingen of voor het onderhoud aan de apparatuur in kwestie.

Het gebruik van individuele of gemeenschappelijke televisie antennes is verboden.

CENTRALE VERWARMING - KOUD EN WARM WATER

De centrale verwarming en het verbruik van water is geïndividualiseerd.

SAMENVATTENDE TABEL VAN DE PRIVATE DELEN en AANDUIDING VAN HUN EIGENAARS

Keldergarage "-2":

- ° drieënvijftig autobergplaatsen genummerd "54" tot en met "106"
- ° berging naast lift "-2"
- ° berging onder inrit "-2"

Keldergarage "-1":

- ° drieënvijftig autobergplaatsen genummerd "1" tot en met "53"

Gelijkvloerse verdieping:

- ° hotelsuite 1
- ° hotelsuite 2
- ° hotelsuite 3
- ° hotelsuite 4
- ° lunch-hoek

Eerste verdieping:

- ° hotelsuite 5
- ° hotelsuite 6
- ° hotelsuite 7
- ° hotelsuite 8
- ° hotelsuite 9
- ° hotelsuite 10

Tweede verdieping:

- ° hotelsuite 11
- ° hotelsuite 12
- ° hotelsuite 13
- ° hotelsuite 14
- ° hotelsuite 15
- ° hotelsuite 16

TABEL VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW EN HUN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAP

[zoals gewijzigd bij bijvoeglijke basisakte van 10 juli 1991]

De onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw - grond inbegrepen - worden vastgesteld als volgt:

- de autobergplaatsen "1" tot en met "24", "27" tot en met "77", "80" tot en met "106": elk negenenveertig / tienduizendsten of samen vierduizend negenhonderd achtennegentig / tienduizendsten	4.998/10.000
- de autobergplaatsen "25" en "78": elk zesenvijftig / tienduizendsten of samen honderdentwaalf / tienduizendsten	12/10.000
- de autobergplaatsen "26" en "79": elke tweeënvijftig / tienduizendsten of samen honderdenvier / tienduizendsten	104/10.000
- berging onder inrit "-2": zes / tienduizendsten	6/10.000
- berging naast lift "-2": twaalf / tienduizendsten	12/10.000
- de "hotelsuite 1": tweehonderd eenenzeventig / tienduizendsten	271/10.000
- de "hotelsuite 2": tweehonderd tweeënzestig / tienduizendsten	262/10.000
- de "hotelsuite 3": tweehonderd tweeëntachtig / tienduizendsten	282/10.000
- de "hotelsuite 4": tweehonderd tweeëntachtig/tienduizendsten	282/10.000
- de lunch-hoek: vierhonderd veertien/tienduizendsten	414/10.000
- de "hotelsuite 5": tweehonderd éénennegentig / tienduizendsten	291/10.000
- de "hotelsuite 6": tweehonderd eenentachtig / tienduizendsten	281/10.000

- de "hotelsuite 7": tweehonderd tachtig / tienduizendsten	280/10.000
- de "hotelsuite 8": tweehonderd tachtig / tienduizendsten	280/10.000
- de "hotelsuite 9": tweehonderd tweeënzestig / tienduizendsten	262/10.000
- de "hotelsuite 10": tweehonderd eenenzeventig / tienduizendsten	271/10.000
- de "hotelsuite 11": tweehonderd zevenenvijftig / tienduizendsten	257/10.000
- de "hotelsuite 12": tweehonderd tweeënzestig / tienduizendsten	262/10.000
- de "hotelsuite 13": tweehonderd zevenenzeventig / tienduizendsten	277/10.000
- de "hotelsuite 14": " : tweehonderd zevenenzeventig / tienduizendsten	277/10.000
- de "hotelsuite 15": tweehonderd tweeënzestig / tienduizendsten	262/10.000
- de "hotelsuite 16": tweehonderd zevenenvijftig / tienduizendsten	257/10.000

⇒ TIENDUIZEND / TIENDUIZENDSTEN	10.000/10.000

ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die spruiten uit de titels van eigendom van de komparanten of hun rechtsvoorgangers. Zijn eveneens tegenstelbaar, de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw; door deze basisakte wordt immers overgegaan tot de juridische verdeling van het eigendom. Aldus zullen de eventuele erfdienstbaarheden effectief en van rechtswege van kracht worden vanaf heden.

Dergelijke erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de zogenaamde bestemming van de huisvader, vastgesteld in de artikelen zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of ingevolge een overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval :

- voor de erfdienstbaarheid van uitzicht : rechtstreeks of zijdelings uitzicht.
- voor de gemeenschappelijke huisvuilwaterleidingen, riolen, kokers, enzovoort.

En in het algemeen, voor al de gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de privaatieve delen onderling, of tussen de privaatieve en de gemene delen, ofwel - deze aangeduid op de plannen, ofwel deze ontstaan bij de uitvoering ervan en die gevestigd zijn door de plaatselijke gebruiken.

De toekomstige verkrijgers van een privaatief worden gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar dit alles op eigen kosten en gevaar, zonder verhaal tegen de komparanten en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen

verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

VERZEKERINGEN

De komparante anderzijds zal de eerste verzekeringen onderschrijven voor een passend bedrag en voor de duur van drie jaar. Op die wijze is het gebouw verzekerd tegen brand en ontploffingen alsook tegen bliksem en kortsluiting. Kortom, van meetaf zullen alle essentiële verzekeringen worden aangegaan waartoe het Reglement van mede-eigendom bij onderhavige basisakte gevoegd, verplicht.

GEMEENZAAMHEID VAN MUREN, TUSSENMUREN EN ONDERGRONDSE SCHEIDINGSMUREN

De muren en gewelven die de privatieve gedeelten afscheiden zijn gemeen.

De naamloze vennootschap "IMMO MERANO", komparante anderzijds, behoudt zich evenwel het recht voor van de inning van de vergoedingen die later zullen verschuldigd zijn door de eigenaars van de aanpalende goederen, voor de aankoop van de waarde van deze muren in de ondergrondse verdiepingen en de tuinmuren van de gelijkvloerse verdieping die op de scheidingslijn zouden opgericht zijn en gemeenschappelijk in verhouding van hun gebruik.

De komparante anderzijds zal deze vergoedingen opstrijken tegen kwijting van haar alleen, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van het complex.

Dit voorbehoud kan voor de komparante anderzijds noch de verplichting opleggen bij te dragen in het onderhoud, bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook de medewerking van de mede-eigenaars van het complex "GOLF GARDEN" vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

TAAL

De komparanten verklaren dat indien een vertaling van deze basisakte en haar bijgaand reglement van mede-eigendom opgesteld en afgeleverd wordt, alleen het Nederlandstalig document, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, tegenover derden kan ingeroepen worden.

Iedere vertaling wordt verstrekt bij wijze van informatie en is niet bindend.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN

* Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden :

a) Eigenaar: Bedoeld wordt, hij die de alleen-eigendom heeft van een bepaald gedeelte in het hierna omschreven gebouw, met welk privaatief aandeel gepaard gaat : een onverdeeld aandeel in de zaken van de gebouwen die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende eigenaars . Ook genaamd : mede-eigenaars.

b) Gebruiker : Bedoeld wordt, hij die niet in de hoedanigheid van eigenaar, het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van de gebouwen,

c) Kavel : Bedoeld wordt, ieder bepaald gedeelte van de gebouwen, met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waaraan is verbonden, een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van de gebouwen. Ook genaamd : privé-delen, privaatief gedeelte of privaatief.

[artikelen 1, 2, 3 vervallen]

Rechtspersoonlijkheid

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

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

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn

eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

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

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

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

Ontbinding en vereffening van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

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

De akte bevat:

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

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

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

HOOFDSTUK II. - ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN DE GEBOUWEN

RECHTEN EN PLICHTEN M.B.T. DE GEMENE DELEN

[artikelen 5, 6, 7 werden overgeplaatst naar deel "basisakte"]

Art. 8 - Juridisch statuut van de gemene delen

Overeenkomstig de wet zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, tenzij samen met het erf waartoe ze behoren; - behoudens in geval van totale vernieling van de gebouwen waarvan sprake infra, in het Hoofdstuk "Verzekeringen". Zulks betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welk zakelijk recht op een privaatieve lokaliteit, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemene deel bezwaart.

Art. 9 - Werken aan de gemene delen

De werken aan de gemene delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits een beslissing van de algemene vergadering en bij een ~~gewone~~ drie / vierde meerderheid.

De veranderingswerken dienen uitgevoerd onder toezicht van de architect van de gebouwen of, bij ontstentenis, door een architect aangeduid door de algemene vergadering ~~het administratiecomité, op voorstel van de administrateur.~~

Het ereloon van de architect valt ten laste van de eigenaars die de werken bevolen hebben. Deze eigenaars zijn ook aansprakelijk voor de schade die zou veroorzaakt worden als gevolg van de werken.

Dit artikel is ook van toepassing, in zijn geheel, op al de delen van de kavel die van buiten zichtbaar, zijn; - schilderwerken inbegrepen.

RECHTEN EN PLICHTEN M.B.T. DE PRIVATIEVE DELEN

[artikelen 10, 11 werden overgeplaatst naar deel "basisakte"]

Art. 12 - Rechten op de privaatieve delen

a) Beginnel :

Ieder mede-eigenaar heeft recht op de onbelemmerde beschikking en het volle genot van zijn kavel. Zulks binnen de door de wet en onderhavig reglement gestelde perken.

b) Interne verdeling van de kavels :

Ieder eigenaar is vrij, op eigen kosten, de interne verdeling van zijn kavel te wijzigen. Dit geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken voor de gemene delen en voor de privé-delen van de andere mede-eigenaars. De verantwoordelijkheid van de eigenaar die wijzigingen aanbrengt, geldt namelijk in geval van het openmaken van scheidingsmuren en/of van vloeren naar gemene delen toe.

Voor de uitvoering van zulke werken, is toestemming vereist van ~~de administrateur, die hierover verslag zal doen aan~~ de algemene vergadering.

De werken - en alles wat er bij hoort - wordt uitgevoerd op kosten van de betrokken eigenaar en onder toezicht van de architect van het gebouw wiens ereloon eveneens voor rekening is van de eigenaar die de werken bevolen heeft. Voorts zal de eigenaar die veranderingen beveelt, beroep moeten doen op te goeder naam en faam bekende aannemers - vooral waar het gaat om metsel- en loodgieterwerken, werken aan schoorstenen of aan centrale verwarming.

* Het is verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarvoor ze niet berekend werden.

* Het is de mede-eigenaar eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemene delen;

- behoudens onder de voorwaarden vermeld supra (art.9.)

c) Onderverdeling van een kavel. - Samenvoeging.

Het is de eigenaars verboden hun respectieve kavels in delen te splitsen en een deel - zelfs aan een medegerechtigde - af te staan,

* Samenvoeging van twee of meer kavels op een zelfde verdieping, of boven elkaar liggend en toebehorend aan eenzelfde eigenaar, is evenwel toegelaten. Zulks op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verwezenlijken, noch de duurzaamheid, noch de bestemming van de gemene delen in het gedrang brengen. Een en ander moet ook gebeuren onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken opdrachtgever.

* De splitsing van een kavel is evenwel toegelaten door de bouwheren, zonder nochtans schade of nadeel te berokkenen aan de reeds verkochte kavels.

d) Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

Het is de eigenaars verboden enige verandering te brengen aan de privatieve elementen die zichtbaar zijn van de openbare weg of van uit een gemeenschappelijke ruimte. Bedoeld worden : wijzigingen aan de vensterramen, beglaasde deuren, rolluiken; aan de deuren toegang gevend tot de kavels via gemeenschappelijke gangen en overlopen; aan balkons en borstweringen. - Deze opmerking geldt ook voor de schilderwerken: kleur en dergelijke.

e) Werken aan de privé-delen.

De eigenaars zijn niet bevoegd, aan hun kavel of toebehoren, kortom aan privé-delen, werken uit te voeren die de duurzaamheid en/of het esthetisch uitzicht van de gebouwen zouden kunnen schaden, zonder hiervan vooraf de ~~administrateur~~ syndicus in kennis te hebben gesteld en hem de desbetreffende plannen te hebben voorgelegd **en zonder voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering.**

De **algemene vergadering** ~~administrateur~~ zal hierover verslag uitbrengen aan de architect en diens advies inwinnen om nadien goedkeuring te vragen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering - of het administratiecomité - kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architecten van de gebouwen. De betrokken eigenaar zal alsdan het ereloon van de architect

moeten voldoen. Hij is aansprakelijk voor de schade die voor de gemeenschap zou kunnen voortvloeien uit de werken. Werken mogen niet worden uitgevoerd alvorens het advies van de architect te hebben ingewonnen; indien deze in gebreke blijft, dient minstens dertig dagen gewacht met de uitvoering van de werken, te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de ~~administrateur~~ **syndicus**.

Ingeval van nalatigheid van de mede-eigenaars om noodzakelijke werken aan hun kavel te laten uitvoeren en waardoor schade kan veroorzaakt worden aan andere kavels of aan gemene delen, is de ~~administrateur~~ **syndicus** bevoegd, ambtshalve en op kosten van de nalatige(n), **in geval van hoogdringendheid** de nodige herstellingen in de privélokalisiteiten te laten uitvoeren.

f) Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van de gebouwen.

Niets mag gewijzigd worden met betrekking tot de stijl of het uitzicht van de gebouwen behoudens toestemming van de algemene vergadering beraadslagend met ~~een quorum van twee/derden der kwotiteiten en een meerderheid van drie/vierden vier/vijfden der uitgebrachte stemmen.~~

g) Vrije toegang tot de privatieve delen.

Met het oog op het toezicht van de gebouwen (gemene delen) en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij door de eigenaars aan de ~~administrateur~~ **syndicus** vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privélokalisiteiten. Hiervan zal echter alleen gebruik worden gemaakt in geval van nood en met de vereiste takt. En dan nog voor zover de bewoners vooraf niet te bereiken waren. Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van de gebouwen in geval van nodig uit te voeren werken en mits inachtneming van bovengenoemde aanbevelingen.

h) Luiken en zonneblinden.

De eigenaars mogen blinden of andere beschermingsmiddelen, aan hun ramen aanbrengen, zoals luifels (marquizen) bij voorbeeld. Model en kleur dienen evenwel goedgekeurd door de algemene vergadering en van eenzelfde kleur te zijn. De overgordijnen aan de ramen op buitengevels zijn verplicht wit of met wit gevoerd. Dit met het oog op het harmonisch uitzicht van de gebouwen. (Zie ook hoofdstuk VII).

HOOFDSTUK III. - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

* Sectie 1. - Algemene vergadering

Art. 13. - Machten van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist soeverein over de belangen van de mede-eigenaars.

Mits ze geldig genomen worden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor al de eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

Al de eigenaars zonder onderscheid, nemen deel aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering beraadslaagt onder meer over de benoeming van de ~~administrateur~~ syndicus, de administratierekeningen en de te verlenen kwijting aan de ~~administrateur~~ syndicus. Ook over de geraamde uitgaven, herstelling- of verfraaiingwerken en dergelijke. En jaarlijks over de aanstelling van een commissaris van de rekeningen.

Art. 14. - De gewone algemene vergadering. - Bijeenroeping

De gewone algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden te Knokke-Heist, op dag, uur en plaats aan te duiden door de ~~administrateur~~ syndicus, en dit telkens in de laatste vijftien dagen van de maand januari, in de vorm en binnen de gestelde tijd die ~~gebruikelijk~~ verplicht zijn inzake bijeenroepingen.

~~In principe, is de datum van bijeenroeping dezelfde van jaar tot jaar.~~

De algemene vergadering wordt, behalve in spoedeisende gevallen, door de ~~administrateur~~, syndicus vijftien ~~veertien~~ dagen vooraf samengeroepen. De ~~uitnodiging - per gewone post - vermeldt de agenda van de vergadering.~~

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. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 17 van huidig reglement.

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

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

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

Art. 15. - Buitengewone algemene vergadering

- Benevens de gewone algemene vergadering, kunnen ook buitengewone vergaderingen samengeroepen worden en dit, zo vaak als nodig wordt geacht, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

- Ze hebben plaats, ofwel op initiatief van de ~~administrateur~~ syndicus ~~of van de voorzitter van de administratiecomité~~, ofwel op verzoek van één of meerdere van de mede-eigenaars die minstens ~~1/4de~~ één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten ~~stemmen van de mede-eigenaars vertegenwoordigen in de gemeenschap.~~

Dit verzoek wordt gericht bij een ter post aangetekende brief gericht tot de ~~administrateur~~ syndicus, met aanduiding van de punten die op de agenda gewenst worden.

De bijeenroepingen tot deze ~~b~~uitengewone vergaderingen worden binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek door de syndicus verzonden aan de mede-eigenaars. ~~eveneens veertien dagen vooraf bekendgemaakt.~~ De ~~administrateur~~ syndicus stuurt de bijeenroepingen naar het door de eigenaars opgegeven adres. Bij verzuim van de ~~administrateur~~ syndicus, zijn de verzoekers (of één van hen)

er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergadering bijeen te roepen, mits eerbiediging van de vormen waarvan sprake in dit Reglement.

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

Art. 16. - Agenda

De agenda wordt opgesteld door degene die de vergadering samenroept of de bijeenroeping ervan vordert.

De agendapunten moeten duidelijk geformuleerd worden. Onder het punt "Varia" mogen alleen kwesties van ondergeschikt belang voorkomen. Indien de agenda een punt vermeldt waarover de vergadering met een versterkte meerderheid moet beslissen, dit is met een groter aantal stemmen dan de volstreckte meerderheid, dan zal dit punt speciaal vermeld worden in de bijeenroepingbrief.

Ieder mede-eigenaar dan wel de raad van mede-eigendom, indien er één is, heeft te allen tijde het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aanbelangen. ~~Het verzoek hiertoe zal, schriftelijk en bijtijds, de administrateur moeten bereiken zodat hij er rekening kan mee houden in de bijeenroepingbrief.~~

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom (indien deze werd opgericht), ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten vermeld in de agenda, tenzij alle mede-eigenaars op de vergadering aanwezig zijn en de beslissingen met betrekking tot de niet in de agenda vermelde punten genomen worden met eenparigheid van stemmen.

Art. 17 - Samenstelling van de algemene vergadering. - Geldigheid van samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van een kavel, dit is van privé-delen en allen mogen in principe deelnemen aan de beraadslaging.

~~Verder, uit personen die een recht van vruchtgebruik of van erfpacht hebben op een kavel.~~

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

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

De algemene vergadering is slechts dan geldig samengesteld, wanneer al de eigenaars volgens de geldende gebruiken samengeroepen werden.

~~De administrateur woont consultatief de vergaderingen bij. Hij heeft dus een raadgevende doch geen beslissende stem, behalve dan waar hij als lasthebber optreedt voor één of meer afwezige mede-eigenaars die hem volmacht verleend hebben om hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen.~~

Eenmaal bovengenoemde voorwaarden vervuld, verbindt de vergadering - door haar beraadslagingen en beslissingen - al de mede-eigenaars betreffende de punten die op de agenda werden geplaatst en zulks, ongeacht het feit dat genoemde mede-eigenaars zich al dan niet lieten vertegenwoordigen.

Art. 18. - Presentielijst

Voor de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, de aanwezigheidslijst. Deze lijst vermeldt het aantal kwotiteiten van elke mede-eigenaar in de gemeenschap.

De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter en de ~~administrateur~~ secretaris.

Art. 19. - Volmachten

Ieder mede-eigenaar mag zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze; al dan niet lid van de algemene vergadering; - ~~behalve door zijn huurder.~~

Echtgenoten mogen elkaar vertegenwoordigen zonder speciale volmacht.

Niemand mag houder zijn van meer dan ~~twee drie~~ volmachten, ~~behoudens de syndicus.~~

Een lasthebber mag evenwel toch 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 volmacht dient schriftelijk gegeven en uitdrukkelijk bedingen of het een algemene volmacht betreft, of slechts een volmacht met betrekking tot bepaalde, specifieke vermelde punten van de agenda. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

De volmachten worden bij de notulen van de vergadering gevoegd.

Art. 20. - Voorzitterschap

De algemene vergadering kiest onder de mede-eigenaars haar voorzitter, dewelke gekozen wordt bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een welbepaalde duur: maximum drie achtereenvolgende jaren.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootste aantal kwotiteiten in de gemeenschap. Ingeval van gelijke kwotiteiten zal de oudste aanwezige het voorzitterschap waarnemen.

Het mandaat van voorzitter is hernieuwbaar, doch mag in totaal zes achtereenvolgende jaren niet overschrijden.

De vergadering is er te allen tijde toe gemachtigd het mandaat van de voorzitter te herroepen, indien daartoe redenen bestaan.

Benevens een voorzitter, wordt er ook een secretaris aangesteld – die behoudens andersluidende beslissing de syndicus zal zijn.

Samen met eventueel aangestelde stemopnemers, vormen zij samen het Bureau van de vergadering.

Art. 21. - Het administratiecomité

[verplaatst naar sectie 2/bis]

Art. 22. - Beraadslagingen

Zoals gezegd, wordt door de algemene vergadering geldig beraadslaagd bij eenvoudige meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behoudens wanneer de wet een grotere meerderheid – jazelfs eenparigheid vereist is ~~door dit Reglement.~~

Waar eenparigheid vereist wordt, betekent zulks niet de unanimité van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimité van al de mede-eigenaars.

~~De in gebreke blijvenden worden als tegenstemmers aanzien.~~

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimité van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

Art. 23. - Buitengewone machten meerderheden

~~Waar het gaat om zaken van algemeen belang, is de algemene vergadering bevoegd om:~~

- ~~- gemene zaken te wijzigen;~~
- ~~- dezelve te verfraaien met het oog op een verhoogd woongenot of van een meerwaarde van het geheel te verzekeren;~~
- ~~- de oorspronkelijke plannen te wijzigen in geval van wederopbouw na eventuele vernieling van de gebouwen.~~

~~Beslissingen met betrekking tot bovengenoemde punten eisen evenwel een kworum van twee/derde der kwotiteiten in de gemene zaken en een meerderheid van vier/vijfde der stemmen.~~

~~De beraadslagingen dienen notarieel ingeschreven, indien zij een wijziging van het Reglement op het oog hebben en voor zover kwesties van zakenrecht aangeroerd worden, zoals: wijziging aan de kwotiteiten van de gemene delen. Zij zijn mede onderworpen aan hypothecaire overschrijving.~~

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie/vierden** van de uitgebrachte stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;

g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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

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

c) over de ontbinding van de vereniging.

Art. 24. - Andere wijze van raadpleging: schriftelijke besluitvorming

~~Teneinde opeenvolgende vergaderingen (en dus tijdverlies) te vermijden mag de administrateur, schriftelijk, de mede-eigenaars om advies en beslissing verzoeken waar het gaat om belangrijke kwesties van dagelijks beheer.~~

~~Hierop zullen de mede-eigenaars, eveneens schriftelijk en binnen de gestelde termijn, antwoorden. De beslissing wordt dan genomen bij meerderheid van de antwoorden.~~

~~Een enkele eigenaar kan evenwel - via een aangetekende brief aan de administrateur - verzet aantekenen tegen deze wijze van consultatie en eisen dat de beslissing waarom verzoekt werd, tijdens een geldig bijeengeroepen vergadering zou worden genomen.~~

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 en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Art. 25. - Stemmen

Ieder mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen overeenstemmend met zijn kwotiteiten in de gemeenschap. Indien een recht op kavel aan meer personen toekomt, mogen deze hun stemrecht slechts aanwenden via één van hen, of via een door hen overeenkomstig artikel 17 aangeduide lasthebber.

~~Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke lasthebber, kunnen de mede-eigenaars van de betrokken kavel de vergadering weliswaar bijwonen, doch zonder recht van deelneming aan de stemming.~~

~~Dezelfde beschikkingen zijn van kracht wanneer een kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik en dergelijke.~~

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

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

Art. 26. - Kworum

~~Behoudens andersluidende beschikkingen van dit Reglement, kan de vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen mits de aanwezigheid - of vertegenwoordiging - aan het begin van de vergadering van een aantal meer dan de helft van de mede-eigenaars die samen gerechtigd zijn in minstens de helft plus één van de kwotiteiten in de gemene delen.~~

Niettemin beraadslagt 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.

Wanneer de vergadering niet in aantal is, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen; - met dezelfde agenda, ~~doch niet vroeger dan dertig maar ook niet later dan zestig dagen na de eerste vergadering.~~

Deze nieuwe vergadering beslist geldig, ongeacht het bereikte kworum.

Hiervan zal melding worden gemaakt in de bijeenroepingbrieven.

Art. 27. - Notulen van de vergadering

De beslissingen van de vergaderingen worden door de ~~administrateur~~ syndicus genotuleerd 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 notulen moeten binnen de dertig dagen naar de mede-eigenaars toegezonden worden. ~~Een afschrift ervan wordt door de administrateur bijgehouden.~~ Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

~~De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de administrateur en de mede-eigenaars die er om verzoeken. Mits betaling, kunnen de mede-eigenaars een supplementair afschrift van de notulen bekomen.~~

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

* Sectie 2. - De ~~administrateur of syndicus~~

Art. 28. - Principe

De algemene vergadering van mede-eigenaars benoemt een ~~administrateur~~ of syndicus die belast is met het algemeen beheer van en het toezicht op de gebouwen. De ~~administrateur~~ syndicus staat tevens in voor de uitvoering van eventuele herstellingen aan de gemene delen van de gebouwen.

Om te voorkomen dat hij rechter en partij zou zijn, zal de syndicus geen eigenaar zijn in het gebouw, doch een deskundige als zodanig erkend door zijn beroepsvereniging.

~~Voor het eerst en voor een termijn van tien jaar - en te rekenen vanaf de ingebruikneming van de gebouwen - wordt het bekeer van dezelve, toevertrouwd aan een persoon of vennootschap aan te duiden door de bouwheer.~~

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

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat van de ~~administrateur~~ syndicus is hernieuwbaar 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.

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.

~~Bij ontstentenis, of bij het in gebreke blijven van de syndicus, wordt diens functie tijdelijk waargenomen door de eigenaar die houder is van het grootst aantal kwotiteiten in de gemeenschap. Bij gelijke aandelen wordt de opdracht toevertrouwd aan de oudste in jaren.~~

Art. 29. - Keuze van de ~~administrateur of syndicus~~

~~De kandidaat-administrateur syndicus moet door twee peters voorgedragen worden die eigenaar zijn van een privaatief, andere dan autobergplaatsen of bergingen.~~

~~De administrateur moet als zodanig erkend zijn door zijn beroepsvereniging.~~

~~De kandidatuur wordt gesteld via een ter post aangetekende brief gericht tot de uittredende administrateur syndicus. De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van mede-eigenaars. Deze vergadering kan slechts geldig beraadslagen mits een kworum van twee/derden bereikt is.~~

~~De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid.~~

~~Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uittredende administrateur, schriftelijk en zonder verwijl, de vrederechter van het 3e kanton te Brugge verzoeken, ambtshalve een opvolger, aan te duiden. Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende administrateur aan de eigenaars bekendgemaakt.~~

~~In geval van weigering van een door de vrederechter aangeduide kandidaat, zal de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg een andere kandidaat benoemen.~~

~~Gedurende de vacatuur van de functie - door afdanking, ontslag of overlijden van de administrateur - wordt deze tijdelijk waargenomen door de eigenaar houder van het grootst aantal kwotiteiten. De algemene vergadering zal evenwel niets onverlet laten om in de vervanging van de syndicus te voorzien.~~

~~Wenst de syndicus ontslag te nemen, dan moet hij hiervan schriftelijk mededeling doen.~~

~~Harerzijds kan de algemene vergadering de administrateur ontslaan, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de meerderheid plus één hierover beslist heeft in een daartoe samengeroepen vergadering.~~

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

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

~~De uittredende administrateur syndicus zal alle stukken, documenten en dergelijke die betrekking hebben op het beheer van de gebouwen, aan zijn opvolger overmaken.~~

Art. 30. - Taak van de ~~administrateur of syndicus~~.

~~De administrateur syndicus is de officiële zaakgelastigde en het uitvoerend orgaan van de ~~gemeenschap~~ vereniging van mede-eigenaars. In deze hoedanigheid verzekert hij het beheer van het gebouw en neemt alle ter zake dienende initiatieven.~~

~~Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten. Hij staat tevens in~~

voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemene zaken en delen van het gebouw. Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen "de lopende zaken".

De ~~administrateur~~ syndicus zorgt voor alle inningen en betalingen die de gemeenschap aanbelangen. Hij houdt hiervan zorgvuldig boek en geeft verantwoording aan de algemene vergadering.

De ~~administrateur~~ syndicus is ertoe gemachtigd een bank- of post-check-rekening te openen op naam van de **vereniging van mede-eigenaars**. Hij beschikt over de nodige handtekening om er gelden op te storten of van te nemen, cheques uit te schrijven en te voldoen.

Meer bepaald kan de taak van de ~~administrateur~~ syndicus nader omschreven worden als volgt:

a) De ~~administrateur~~ syndicus voert eigenmachtig dringende herstellingen uit. Hij belast zich tevens, ~~in opdracht van het administratiecomité,~~ met de uitvoering ~~van niet dringende, doch volstrekt nodige herstellingen en, in het algemeen,~~ van alle werken die door de algemene vergadering bevolen worden.

b) De ~~administrateur~~ syndicus zal het bedrag van de gemene lasten onder de mede-eigenaars verdelen overeenkomstig hun kwotiteiten in de gemeenschap, zoals vermeld in de akte van mede-eigendom. Hij zal aan ieder belanghebbende diens driemaandelijks particuliere rekening voorleggen.

c) De ~~administrateur~~ syndicus zorgt voor de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudscontracten bij gespecialiseerde firma's: lift en dergelijke.

d) Een mede-eigenaar mag op de ~~administrateur~~ syndicus beroep doen voor het beheer van zijn kavel, mits een nader overeen te komen honorarium. Deze opdracht mag in geen geval de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap schaden.

e) Om de ~~administrateur~~ syndicus in staat te stellen de courante uitgaven van het gebouw te voldoen, is ieder eigenaar verplicht, bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na er om verzocht te zijn geworden door de ~~administrateur~~ syndicus, een provisie te storten waarvan het bedrag door de ~~administrateur~~ **algemene vergadering** berekend wordt op grond van de geraamde uitgaven en naar rato van het aantal kwotiteiten van iedere eigenaar in de gemene delen. Daarenboven kunnen buitengewone opvragingen van provisies plaatshebben, bijvoorbeeld: voor de uitvoering van belangrijke schilder- en andere werken.

f) De ~~administrateur~~ syndicus is de bewaarder van de notulen van de algemene vergaderingen en van de vergaderingen van ~~het administratiecomité de raad van mede-eigendom~~. Mits betaling, mag hij eensluidende uittreksels en/of afschriften ervan afleveren aan de mede-eigenaars - of aan officiële instanties - die er om verzoeken.

g) De ~~administrateur~~ syndicus mag de mede-eigenaars inzage geven van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze documenten uit handen te geven.

Verantwoording geschiedt **aan de commissaris van de rekeningen** en tijdens de jaarlijkse algemene vergadering.

h) De ~~administrateur~~ syndicus brengt verslag uit over de geschillen met derden of met de openbare diensten; - althans waar het de gemene delen van het gebouw betreft. De uitslag van zijn voorlopige onderzoekingen maakt hij kenbaar, voor beslissing, aan ~~het administratiecomité de raad van mede-eigendom~~ of aan de algemene vergadering, al naar gelang de belangrijkheid of hoogdringendheid van de zaak. In

spoedgevallen mag de ~~administrateur~~ syndicus alle conservatoire handelingen stellen.

De syndicus is aldus 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.

Voorts handelt de ~~administrateur~~ syndicus op eigen initiatief inzake de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water- en elektriciteitsbedrijven, de openbare diensten, enzovoort. Hij brengt evenwel verslag uit over de algemene vergadering telkens wanneer bepaalde maatregelen belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben.

Verder handelt de ~~administrateur~~ syndicus binnen de perken van het mandaat hem door de mede-eigenaars toevertrouwd.

i) De ~~administrateur~~ syndicus voert de beslissingen uit van de algemene vergadering. Zo nodig zal hij de nalatige, de in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van zijn (hun) verplichtingen dwingen. Zulks kan namelijk het geval zijn wanneer een eigenaar weigert de door de ~~administrateur~~ syndicus opgevraagde provisie te storten. Overeengekomen wordt dat dan de in gebreke blijvende(n), van rechtswege doch na één aanmaning per aangetekende brief, met ~~duizend frank~~ vijftig euro zal(zullen) beboet worden, ongeacht de latere vereffening van de gevorderde sommen. Deze boete zal in een "reservefonds" gestort worden.

j) Voor gans de duur van zijn mandaat is de ~~administrateur~~ syndicus contractueel gemachtigd om namens de vereniging van mede-eigenaars de mede-eigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemene lasten niet betaalt en dit, uiterlijk binnen de dertig dagen na er om verzocht te zijn geworden via een aangetekende brief.

De door de nalatige eigenaar verschuldigde bedragen zullen van rechtswege en zonder aanmaning een nalatigheidintrest opbrengen, gelijk aan deze die door de banken gevorderd wordt voor overdisponeringskrediet in voege op dat ogenblik, zulks, onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling.

k) Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de ~~administrateur~~ syndicus hiertoe de toestemming vragen aan ~~het administratiecomité~~ de algemene vergadering, tenzij voor vorderingen om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen.

l) Voor de tijd dat de mede-eigenaar in gebreke blijft met de vereffening van zijn aandeel in de gemene kosten, rust op de andere mede-eigenaars de verplichting in te staan voor de wanbetaler en dit, overeenkomstig hun aantal kwotiteiten in de gemeenschap.

Indien de kavel van de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de ~~administrateur~~ syndicus, van rechtswege en op last van de mede-eigenaars, beslag doen leggen in handen van de huurder, van de verschuldigde huurpenningen. Het zou inderdaad onbillijk zijn dat de verhuurder huurgelden zou innen terwijl hij weigert zijn aandeel te voldoen in de uitgaven van de gemeenschap.

De huurder kan zich tegen deze regeling niet verzetten en hij zal geldig ontslagen zijn jegens zijn verhuurder, van alle door de ~~administrateur~~ syndicus ontvangen bedragen.

m) ~~De administrateur is de eerste in rang aan wie geschillen tussen mede-eigenaars dienen voorgelegd. De meest gereede partij bezorgt de administrateur een bondig, schriftelijk verslag over de zaak en~~

~~verzoekt hem een verzoeningsvergadering samen te roepen. Hierna brengt de administrateur zo spoedig mogelijk advies uit.~~

n) De ~~administrateur~~ syndicus vertegenwoordigt de gemeenschap of vereniging van eigenaars zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de diverse openbare diensten - als jegens de eigenlijke mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als eisers, hetzij als verweerders. ~~Te dien einde wordt door ieder eigenaar, via zijn toetreding tot dit Reglement, onherroepelijk mandaat verleend aan de administrateur.~~

o) Alle stedelijke, politionele - en door de openbare instanties in het algemeen opgelegde - voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig aanbelangen, worden door de ~~administrateur~~ syndicus stipt nageleefd.

In elk geval is het de wettelijke opdracht van de syndicus, ongeacht de overige opdrachten of bevoegdheden hem toegekend door onderhavig reglement van mede-eigendom, om:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 15;

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

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

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

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

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

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

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

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

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

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

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

13° ten behoeve van de opdrachten en contracten waarvan het bedrag hoger is dan het bedrag vanaf hetwelk de algemene vergadering de mededinging verplicht heeft gesteld, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding 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 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

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

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Art. 31. - Machten van de ~~administrateur~~ syndicus

Mits hij binnen de perken blijft van zijn mandaat, verbindt de ~~administrateur~~ syndicus rechtsgeldig de vereniging van eigenaars - ~~inclusief de afwezigen en de tegenstemmers~~.

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

Art. 32. - Honorarium van de ~~administrateur~~ syndicus

Het ereloon van de syndicus ~~loon van de administrateur~~ wordt vastgesteld door de algemene vergadering ~~volgens tarief van de Immobiliënkamer - telkens BTW in meer~~.

Het honorarium is gekoppeld aan de index van de consumptieprijsen die maandelijks in het Belgisch Staatsblad verschijnt. Bij wijziging van de index ad tenminste twee punten, wordt het honorarium van de ~~administrateur~~ syndicus evenredig aangepast als volgt:

Honorarium X nieuwe index
basisindex

Dit alles behoudens andersluidende wettelijke en/of paritaire beschikkingen ter zake.

Het indexcijfer dat in acht dient genomen, is dat van het trimester voorafgaand aan de betaling van het honorarium.

In het honorarium van de ~~administrateur~~ syndicus zijn in principe niet begrepen: de onkosten van briefwisseling, telefoon, drukwerk van bijzondere formulieren, vertaalwerk, opnamekosten van de tellers, en andere, die vereist zijn voor het vlotte beheer van de gebouwen en de service verschuldigd aan de eigenaars.

Voor elke vergadering van ~~het administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom, of voor elke buitengewone vergadering, zal de ~~administrateur~~ syndicus - de eventuele verplaatsingskosten buiten Knokke-Heist indien meer dan 30 km niet meegerekend - een vergoeding ontvangen die forfaitair vastgesteld is op 2.000 F (vijftig euro) - bedrag dat op diezelfde wijze geïndexeerd is als het eigenlijke honorarium (zie supra).

Sectie 2/bis : controle organen van de mede-eigendom

Art. 21. - Het administratiecomité de Raad van Mede-eigendom

~~Het administratiecomité — of bureau — is samengesteld uit een voorzitter, een commissaris, twee assessoren en een administrateur, of syndicus (laatstgenoemde slechts met consultatieve stem).~~

~~Het administratiecomité wordt door de algemene vergadering op dezelfde wijze gekozen als de voorzitter (zie supra art. 20).~~

~~Het administratiecomité is in hoofdzaak belast met:~~

- ~~a) het toezicht op het beheer van de administrateur;~~
- ~~b) het verslag aan de algemene vergadering over het financieel beheer van de administrateur;~~
- ~~c) het verslag aan de algemene vergadering over de wenselijkheid van de uitvoering van niet dringende werken.~~

Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

De leden van ~~het administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom vormen een kollege. Zij kunnen slechts geldig beraadslagen in geval van voltalligheid, tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen door een ander mede-eigenaar of door een bevoegd persoon.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. In geval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De duur van het mandaat van de leden van het ~~administratiecomité~~ de raad van mede-eigendom is dezelfde als voor de voorzitter. De leden van het ~~bureau~~ de raad van mede-eigendom zijn van rechtswege uittredend op het ogenblik dat ze opgehouden hebben, ofwel eigenaar te zijn, ofwel bevoegd lasthebber van een mede-eigenaar.

~~Het mandaat van de administrateur, of syndicus, is een onbeperkt aantal jaren hernieuwbaar.~~

De Raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden toegekend aan de commissaris van de rekeningen.

Indien de syndicus een mede-eigenaar is, kan hij geen deel uitmaken van de raad van mede-eigendom.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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 heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

* Sectie 3. - Architecten van de gebouwen

Art. 33.

- De Heer E. Declercq te Izegem, auteur van de plannen van het complex "GOLF GARDEN" werd aangeduid als architect van het gebouw. Bij belet van betrokkene, zal de algemene vergadering een of meer architecten aanduiden.

* Sectie 4. - Werken en herstellingen

Art. 34. - Principe

Alle kosten en lasten van onderhoud en bewaring van de gemene delen worden door hun mede-eigenaars afgedragen naar rato van hun aandeel in de gemeenschap, zoals bepaald in de akte van mede-eigendom en in het huidig Reglement van mede-eigendom.

Art. 35. - Aard van de onderhouds- en herstellingswerken

Men onderscheidt ~~drie~~ twee soorten werken:

Enerzijds :

a) de dringende werken;

Anderzijds:

b) de volstrekt nodige doch niet dringende werken;

c) de niet volstrekt nodige werken.

Art. 36. - De dringende werken

De ~~administrateur~~ syndicus heeft algehele volmacht om dringende herstellings- en/of onderhoudswerken te bevelen. Hiervoor moet hij geen toelating vragen aan ~~het administratiecomité~~ algemene vergadering of aan de raad van mede-eigendom; ook de mede-eigenaars kunnen er zich niet tegen verzetten.

Art. 37. - Volstrekt nodige doch niet dringende werken

Hierover beslist ~~het administratiecomité dat ook bevoegd is om te oordelen indien, ja dan niet,~~ de algemene vergadering dient ~~bijengeroepen om over het geval te beraadslagen.~~

Art. 38. - De niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het eigendom beogen

Deze werken dienen ~~door de mede-eigenaars aangevraagd die, samen, tenminste één/vierde van de kwotiteiten bezitten, d.i. 2, 500/10.000en.~~ Deze werken zullen, voor beslissing, voorgelegd worden op een gewone of buitengewone vergadering. Deze zal geldig beslissen mits een meerderheid van drie/vierde stemmen.

Art. 39. - Uitvoering van de werken

De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen - via hun privaatieve delen - in geval van reparaties, onderhoud of schoonmaak van de gemene delen. Eveneens bij een eventuele controlebeurt van de privéleidingen; - althans wanneer deze controle nodig geacht wordt door de ~~administrateur~~ syndicus.

Behoudens in geval van dringende reparaties, mag geen toegang geëist worden van één juli tot dertig september; evenmin tijdens de paasvakantie. Herstellingen aan de daken mogen evenwel te allen tijde gevraagd en uitgevoerd worden.

Bij vermoedelijk lange afwezigheid van een mede-eigenaar of bewoner van een kavel, dient een sleutel gedeponneerd bij de syndicus of een andere lasthebber die metterwoon in de gemeente Knokke-Heist gevestigd is.

(Gelieve naam en adres van deze persoon mede te delen aan de syndicus).

HOOFDSTUK IV. GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN

* Sectie 1. - Lasten

Art. 40. - Principe

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemene zaken worden afgedragen door de mede-eigenaars naar rato van hun respectieve kwotiteiten in de gemene delen van de gebouwen, ter uitzondering van hetgeen vermeld is in de basisakte.

Zulks, onder voorbehoud van de beschikkingen van onderstaande artikelen.

Behoudens ~~eenparig~~ akkoord van de mede-eigenaars met een vier / vijfde meerderheid van de stemmen in de algemene vergadering kan dit regime niet gewijzigd worden.

De gemene kosten beginnen te lopen bij de aanvaarding van de sleutels en dit, onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen.

Art. 41. - Opsomming en verdeling van de gemene lasten of servicekosten

Tot de gemene lasten voor al de eigenaars behoren namelijk deze met betrekking tot:

a) het onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing en administratie van de gemene zaken; de schadevergoeding door de gemeenschap als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies in verband met gemeenschappelijke zaken of met de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars; de eventuele kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van één eigenaar vallen en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten uit hoofde van al de mede-eigenaars.

b) de schade toegebracht aan een persoon of een zaak door de gemeenschap van eigenaars.

In al deze schulden, kosten en lasten dragen de mede-eigenaars bij zoals bedongen in het huidig Reglement en in de basisakte.

Wanneer de gemene lasten verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meer eigenaars, valt de verhoging uitsluitend ten laste van de schuldige(n) of nalatige(n).

Voor wat de autostandplaatsen en de bergingen betreft, komen deze niet tussen in de binnen onderhoudskosten van het gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt.

Zij komen evenmin tussen in de kosten verbonden aan het dak van het gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt.

Daarentegen komen de voormelde autobergplaatsen en bergingen tussen in de kosten die betrekking hebben op buitenschilderwerken van het complex tot belope van 10% van de totale kostprijs, zodat de verdeling van laatstgenoemde kosten als volgt berekend worden:

- bewoonbare privatieven: 90% van de kosten op basis van 4.768/4.768sten;

- autobergplaatsen en bergingen: 10% van de kosten op basis van 5.232/5.232sten;

[ingevolge de wijzigende basisakte van 26.08.1993]

Art. 42. - Verdeling van de particuliere lasten.

In de lasten met betrekking tot de waterdichtheid van de voor exclusief gebruik voorbehouden terrassen of balkons, dragen de eigenaars van de bewoonbare privatieven bij - elk volgens hun aandelen in de gemene delen van het gebouw, hetzij volgens hun totaal van 4.768sten, tenzij er bewezen kan worden dat de oorzaak van waterinsijpeling uitsluitend te wijten is aan het verkeerd gebruik van het betrokken terras, door bijvoorbeeld het plaatsen van te zware bloembakken, enzovoort.

VERDELING VAN DE LIFTKOSTEN

De belangrijke - niet courante - herstellingswerken aan de lift - alsmede de eventuele vervanging ervan - worden onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun aandeel in de gemene delen.

De courante herstellingswerken - inclusief het onderhoudscontract van de lift - het elektriciteitsverbruik, de vervanging van kabels en dergelijke, de verzekering/burgerlijke aansprakelijkheid worden onder de eigenaars verdeeld zoals volgt :

- de privatieven van de ondergrondse verdiepingen komen niet tussen.	
- de suites "hotelsuite 1", "hotelsuite 2", "hotelsuite 3", "hotelsuite 4" en de lunchhoek komen elk tussen voor twintig / duizendsten of samen honderd / duizendsten.	100 / 1.000sten
- de suites "hotelsuite 5", "hotelsuite 6", "hotelsuite 7", "hotelsuite 8", "hotelsuite 9" en "hotelsuite 10" komen elk tussen voor zeventig/duizendsten of samen vierhonderd twintig / duizendsten	420 / 1.000sten
- de suites "hotelsuite 11", "hotelsuite 12", "hotelsuite 13", "hotelsuite 14", "hotelsuite 15" en "hotelsuite 16" komen elk tussen voor tachtig / duizendsten of samen vierhonderd tachtig / duizendsten	480 / 1.000sten

SAMEN : duizend/duizendsten	1.000/1.000sten

Art. 43. - Onverdeeldheid. - Vruchtgebruik van een kavel

In geval van onverdeeldheid van een kavel tussen enkele eigenaars, of wanneer een kavel het voorwerp is van een vruchtgebruik, een recht van gebruik of bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel, hoofdelijk ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor al de sommen die verschuldigd zijn met betrekking tot de kavel en die ten voordele zijn van de gemeenschap .

Art. 44. - Overdracht van kavels

~~a) Overdracht bij overlijden : In dit geval, moet door de verkrijgers binnen de twee maanden van het overlijden, hiervan kennis gegeven worden aan de administrateur. Zulks geschiedt middels een door de notarisvereffenaar afgeleverd attest.~~

~~Houdt de onverdeelheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de administrateur hiervan in kennis gesteld middels een door de notarisvereffenaar opgestelde verklaring. Dit document zal naam, voornamen en beroep, plus adres vermelden van de nieuwe eigenaar; ook de data van overdracht en ingenottreding.~~

~~Bovenbestaande beschikking is mede van toepassing ingevolge bijzonder legaat.~~

~~b) Overdracht onder levenden : Bij overdracht van een kavel onder levenden ten bezwarende titel of niet, is de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk jegens de gemeenschap voor de vereffening van alle, voor of na de overdracht vervallen schulden; - zelfs wanneer de rekeningen reeds zijn goedgekeurd door de algemene vergadering. Dit geldt eveneens in geval van leveringen of werken die plaatshadden voor de overdracht.~~

~~De voormalige eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de opdracht bestaande schulden. Teruggave van sommen die hij, te welken titel ook, aan de gemeenschap betaald heeft, mag door hem niet geëist worden; - behoudens het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.~~

~~c) Betekening aan de administrateur : Iedere overdracht moet binnen de 14 dagen - via een ter post aangetekende brief door de nieuwe eigenaar aan de administrateur betekend worden. Deze moet binnen de maand aan de nieuwe eigenaar het bedrag kenbaar maken van de schuld die de vorige eigenaar nog heeft bij de gemeenschap. De rechtsgeldige bekendmaking door de syndicus heeft tot gevolg dat de nieuwe eigenaar aansprakelijk is jegens de gemeenschap voor de schulden van zijn voorganger. Van deze aansprakelijkheid wordt de nieuwe eigenaar evenwel ontslagen bij verzuim van de administrateur de zaak rechtsgeldig bekend te maken. Bij gebrek aan notificatie door de verkrijger, zijn de vorige en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle voor de overdracht vervallen schulden.~~

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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.

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

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

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

Art. 45. - Verhuring

Rechtsbetrekkingen zijn enkel en alleen bestaande tussen de ~~administrateur~~ syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars echter vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectieve huurders het aandeel of een deel van de gemene lasten en uitgaven op te leggen, dewelke luidend de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn. Hieruit vloeit geen enkel recht voort ten gunste van de huurders. Hunnerzijds worden de eigenaars evenmin ontslagen van hun verplichtingen bij te dragen in de gemene lasten.

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

* Sectie 2. - Gemene baten

Art. 46. - Principe

Ieder eigenaar deelt in de gemene baten van de onverdeeldheid overeenkomstig zijn kwotiteiten in de gemeenschap.

HOOFDSTUK IV/BIS - RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

§ 2. De syndicus is gemachtigd om 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK V VERZEKERINGEN

* Sectie 1. - Algemeen

Art. 47. - Principe

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemene delen van de gebouwen, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus. De verzekering wordt onderschreven bij een maatschappij van goede naam en faam. Ze kan tot voorwerp hebben:

- a) de eigenlijke gebouwen, benevens de gemene voorwerpen die ze bevatten;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

Art. 48. - Gedekte gevaren. - Verzekerde belangen

De algemene vergadering duidt de te verzekeren posten aan en ook de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd. Behalve de in Secties 2 en 3 (zie infra) genoemde, verplichte verzekeringen, is de vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen te onderschrijven.

Art. 49. - Vertegenwoordiging van de eigenaars

De ~~administrateur~~ syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars tegenover de verzekeraars.

De ~~administrateur~~ syndicus sluit de verzekeringsovereenkomst af. Hij betaalt de premies, int de schadevergoedingen uit naam van de **vereniging van mede-eigenaars** ~~gemeenschap~~ en geeft er kwitantie van.

Art. 50. - Betaling van de premies. - Extrapremies

De premies met betrekking tot de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten behoren tot de algemene lasten of servicekosten. Hierin dragen al de eigenaars bij naar rato van hun aantal aandelen in de gemeenschap .

In geval van extrapremie verschuldigd naar aanleiding van het door een bewoner uitgeoefende beroep, vallen ze ten laste van de betrokken eigenaar. Zulks, behoudens eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Art. 51. - Polissen

Ieder eigenaar kan aflevering eisen - op zijn kosten - van een exemplaar van de aangegane verzekeringsovereenkomsten. Dit geldt ook voor hen wier premies- of extrapremies, geheel of gedeeltelijk te hunnen laste vallen.

Art. 52. - Overschot van schadevergoeding

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadeloosstelling aanwezig zijn, komt hetzelfde in het "reservefonds" terecht.

* Sectie 2. - Verzekering van de gebouwen

§ 1. BRANDGEVAAR EN BIJKOMENDE GEVAREN

Art. 53. - Principe

Tegen het gevaar van beschadiging of vernieling van de gebouwen door brand, wordt namens ~~al de~~ **vereniging van mede-eigenaars** een collectieve verzekering onderschreven.

Art. 54. - Gemene delen - Privé-delen

De collectieve verzekering waarvan sprake supra, dekt zowel de gemene als de privé-delen. De verzekerde bedragen worden gespreid over de privé-delen overeenkomstig hun kwotiteiten in de gemene delen.

In geval van onverdeeldheid inzake gemene delen (algemene en particuliere) worden deze voor bepaalde waarden goedgekeurd.

Art. 55. - Bijkomende gevaren

Worden gelijkgesteld met de schade veroorzaakt door brand, de schadeposten voorzien door de wet en de typebrandpolis en namelijk:

- de kosten van opruiming- en/of slopingswerken;
- de inslag van bliksem;
- ontploffingen door gas, dampen of andere oorzaken;
- het elektriciteitsgevaar;
- het neerstorten van vliegtoestellen;
- stormschade;
- de onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- bederf of beschadiging van het verzekerde door water of andere blusmiddelen.

Art. 56. - Verhaal tegen burenen

Eigenaars en gebruikers worden gedekt tegen het verhaal van burenen, ongeacht of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk, een privé-deel of enige andere ruimte die door de eigenaar of de gebruiker gebruikt wordt.

Art. 57. - Verzaking verhaal onder **eigenaars**

Onderling verzaken de eigenaars aan elk verhaal tegen een hunner of tegen de gemeenschap, zo de brandschade voorkomt uit een ander deel van het goed (gemeen of privé-deel), of aangericht wordt aan zaken binnen de gebouwen.

Art. 58. - Verzaking verhaal onder gebruikers

De eigenaars zorgen er voor dat de gebruikers van hun goed aan ieder verhaal verzaken voor de schade aangeduid supra (art. 57), zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners.

Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Bij verhuring van meer dan drie/vierde van het gebouw, zullen de eigenaars aan elk verhaal verzaken tegen de gebruikers; - dit luidend de art. 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 59. - Aanvullende verzekering

Wanneer een eigenaar oordeelt dat de door de algemene vergadering goedgekeurde verzekeringen ontoereikend zijn, mag hij bij dezelfde verzekeraar en op zijn kosten, een aanvullende verzekering aangaan. Dit geldt onder meer

- voor het verzekeren van extrabedragen ter dekking van verfraaiingen aan het privégoed van de betrokkene;
- ter dekking van andere, niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen risico's.

In deze gevallen heeft de betrokken eigenaar het exclusief recht op de uitkeringen voortvloeiend uit de aanvullende verzekering.

Art. 60. - Uitkering van schadeloosstelling

De schadepenningen worden geïnd door de syndicus die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zulks, behoudens het recht van de algemene vergadering er anders over te beschikken .

Onverminderd hetgeen vermeld wordt in het volgend hoofdstuk, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder het toezicht van de algemene vergadering. Zijn de schadevergoedingen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun kwotiteiten in de gemeenschap.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling of herbouw geschiedt overeenkomstig de voorschriften vervat in de akte van mede-eigendom.

Art. 61. - Privatieve roerende goederen

Deze worden verzekerd op kosten van ieder mede-eigenaar, zowel tegen brandgevaar als tegen andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikelen 55 en 59 (zie supra).

§ 2. WATERSCHADE

Art. 62. - Principe

De gemene en privéleven, alsmede de voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars, dienen verzekerd tegen waterschade.

§ 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

Art. 63. - Principe

Zo de algemene vergadering het wenselijk acht, kan de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars verzekerd worden.

Verzekerde aansprakelijkheid is verplicht in geval van:

- a) schade veroorzaakt door instorting van het gebouw (art. 1386 van het B.W.), zowel voor de gemene als voor de privé-delen;
- b) schade veroorzaakt door hijstoestellen in een gebouw;
- c) schade waarvan sprake in art. 1384 van het B.W. en veroorzaakt door het personeel.

De betreffende polis moet de volgende clausule vermelden: "Worden als derden aanzien, de eigenaars, de gebruikers wie ze ook zijn mogen, de ~~administrateur~~ syndicus, de personen in dienst van de gemeenschap of van een huisgenoot".

Art. 64. - Schadegevallen. - Vergoedingen

De vergoedingen worden door de ~~administrateur~~ syndicus aangewend voor de herstelling van de schade die geleden werd door het slachtoffer. Blijkt dat de vergoeding ontoereikend is, dan wordt het tekort door de syndicus gevorderd, via alle beschikbare rechtsmiddelen, van de dader en/of van diegene die burgerlijk aansprakelijk is voor de aangerichte schade.

HOOFDSTUK VI. - Vernieling van het gebouw

Art. 65. - Totale en gedeeltelijke vernieling

Een gebouw kan hetzij totaal, hetzij gedeeltelijk vernield zijn. De beoordeling ter zake heeft enkel betrekking op de gemene delen. De vernieling is partieel wanneer drie/vierde van de waarde van een gebouw gemoeid zijn; - waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt desnoods door een deskundige bepaald. Deze deskundige wordt hiertoe aangeduid door de algemene vergadering. Hij vergelijkt de waarde van het vernielde met de waarde van het onbeschadigde.

Art. 66. - Verplichting tot wederopbouw

~~Ongeacht de graad van vernieling, zijn de mede-eigenaars tot wederopbouw verplicht.~~

De wederopbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging dient te worden beslist door de algemene vergadering met een vier/vijfde meerderheid; ingeval van gehele vernietiging dient hierover beslist te worden met unanimitéit.

Deze wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen - behoudens andersluidende beschikkingen van de eigenaars - en mits inachtneming van de bepalingen van de akte van mede-eigendom.

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

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

Art. 67. - Bijdrage in de kosten van wederopbouw

De mede-eigenaars dragen, in deze kosten bij naar rato van hun aandelen in de gemeenschap. Zij verplichten zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de door het aannemingscontract gestelde voorwaarden.

Achterstallige bedragen zullen een intrest produceren gelijk aan deze van de bankintresten voor kaskredieten verhoogd met één procent (1%) per jaar en vrij van elke belasting. Voor de aanvang van de werken is de algemene vergadering bevoegd een borgstelling te eisen voor de bijdrage van elke eigenaar.

Art. 68. - Dwangmiddelen

Een eigenaar die in gebreke blijft met zijn bijdrage in de kosten van wederopbouw, kan hiertoe, via alle rechtsmiddelen, door zijn medegerechtigden gedwongen worden. ~~Hij is tevens verplicht, jegens de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van zijn rechten in een gebouw. In dat geval wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangeduid door de voorzitter van de rechtbank waar het goed gelegen is en op verzoek van de meest gereede partij.~~

Art. 69. - Beslissing om niet weder op te bouwen

~~Mits naleving van de akte van mede-eigendom en binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering zulks met een meerderheid van minstens drie/ vierde der stemmen, beslissen het vernielde gebouw niet weder op te richten. In dat geval wordt de splitsing van hetzelfde opgeheven en elk behoudt zijn onverdeeld aandeel in de nog bestaande waarden.~~

~~De gemene delen worden gelieiteerd overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering. De behaalde som, samen met de assurantiebedragen worden alsdan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun kwotiteiten in de gemeenschap.~~

HUISHOUELIJK REGLEMENT

* Sectie 1. - Onderhoud

Art. 70. - Onderhoud van de schilderwerken

Het schilderwerk van de gevels - inclusief de ramen, leuning, rolluiken, buitendeuren en garagepoorten - wordt in eenmaal en door dezelfde firma uitgevoerd.

De werken worden toegewezen door ~~het administratiecomité~~ de syndicus na principiële beslissing van de algemene vergadering. De werken aan de privé-delen, doch waarmee tevens de harmonie van de gebouwen te maken heeft, zullen te gepasten tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd.

Met het oog op de uitwendige gaafheid van de gebouwen, kunnen bedoelde werken eventueel door de algemene vergadering bevolen worden op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, mits een drie / vierde meerderheid en mits bijzondere motivering, zoals voorzien onder artikel 23 van onderhavig reglement.

Art. 71. - Onderhoud van de schoorsteen

De eigenaars zijn verplicht de eventuele schoorstenen in hun lokaliteiten te laten reinigen telkens dit nodig blijkt en minstens eenmaal in het jaar. Desgevraagd moeten zij het bewijs van deze prestatie kunnen overleggen aan de ~~administrateur~~ syndicus.

De gemeenschappelijke schoorstenen worden eenmaal per jaar geveegd.

* Sectie 2. - Uitzicht

Art. 72. - Varia - Verbodsbepalingen

a) Het is de eigenaars niet toegelaten voorwerpen uit te stellen aan ramen, terrassen of balkons die het fraaie uitzicht van de gebouwen kan schaden. Verboden zijn namelijk : linnengoed, spijskasten, vogelkooien, keuken- en ander gereedschap.

Deze opsomming is enuntiatief.

b) Op alle gevels zijn alleen witte overgordijnen, of met wit gevoerde dito toegelaten.

c) Ontvlam-, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in de gebouwen worden opgeslagen.

d) De telefoon zal dusdanig geregeld worden dat het gerinkel geen overlast berokkent aan de burens.

e) Ieder bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gezinsleden, zijn gasten, zijn huisbedienden.

f) De gemene delen en namelijk de inkomhallen, trappen, trappenhuis en gangen worden steeds vrij gehouden. Geen enkel voorwerp mag er gedeponereerd, gehangen of gestald worden.

Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kindewagens, speelgoed en dergelijk.

g) In gangen en trappenhuizen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen van matten, beddengoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.

h) De vloerbedekking in woonkamer, slaapkamers en hall is principieel vast tapijt.

Andere vloerbedekkingen zijn eveneens toegelaten mits geluidsisolatie, van die aard en dikte, dat de geluidsdemping minimum zo groot is als in geval van bedekking met vasttapijt.

Voor dit alles kan een eventueel tijdelijke gedoogzaamheid niet als een verworven recht ingeroepen worden.

Art. 73. - Huisdieren - Gedoogzaamheid

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van de gebouwen slechts bij wijze van gedoogzaamheid, toegelaten kleine huisdieren te houden: een hond en een kat bijvoorbeeld.

Zijn formeel verboden: kruipdieren, papegaaien en apen.

Bij schade of stoornis van een huisdier: lawaai, geur of hoe ook, is de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen. In geval van niet-naleving van deze beslissing zal de kwestieuze eigenaar een boete betalen van 200 F per dag, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. Dit bedrag wordt bij stijging of daling van de index van de kleinhandelsprijzen aangepast en zal in het "reservefonds gestort worden, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de dienst van de Dierenbescherming. Hoe dan ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben zullen de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.

* Sectie 3. - Moraliteit. - Rust

Art. 74. - Welvoeglijkheid. - Verplichtingen

De bewoners van de gebouwen zullen dezelve steeds als een "goede huisvader" bewonen, dit is overeenkomstig het juridisch begrip van deze term. Zij zullen er altijd over waken dat de rust in de gebouwen op geen enkel ogenblik gestoord zou worden, noch door henzelf, noch door hun huurders, personeel, bezoekers of gasten.

Het matig gebruik van radio's, teevee- en grammofontoestellen is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden.

Piano's, blaas-, slag- en strijkinstrumenten zijn verboden. Bij gebruik van elektrische toestellen dienen dezelve voorzien van ontstoorders; - zulks, voor de goede ontvangst van radio en teevee. Behalve de motor van de liften mogen in de privatieven of in de andere lokaliteiten geen motors geplaatst worden. Uitzonderingen: de kleine motors van de huishoudtoestellen.

Art. 75. - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het

Reglement van mede-eigendom waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken.

Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuur of huurafstand.

Bij overtreding door een huurder van een of ander punt van genoemd Reglement, zal de eigenaarverhuurder zijn huurder tot betere gevoelens aanmanen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder - via een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van stemmen - op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder, verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade; - vermeerderd met de interesten.

* Sectie 4 - Bestemming van de lokaliteiten

Art. 76. - Toegelaten beroepen

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard zijn verboden. Desgevallend zal de syndicus verslag doen aan de algemene vergadering die met een $\frac{3}{4}$ de $\frac{4}{5}$ de meerderheid zal beslissen.

Kortom, de gebouwen zijn bestemd om residentieel bewoond te worden.

Art. 77. - Publiciteit

Behoudens een speciale, schriftelijke toelating van de algemene vergadering, is het verboden om het even op welke plaats van de gebouwen, publiciteit aan te brengen.

Toegestaan evenwel is het aanbrengen van één enkel aanplakbiljet dat de verkoop van een privaatief beoogt. Op de entree van de privatieven mag een naamplaat aangebracht worden. (Model en afmetingen goed te keuren door de algemene vergadering van mede-eigenaars).

Aan de hoofddeur en op een plaats (en model) goed te keuren door de algemene vergadering, mag eveneens een plaat met naam en beroep van de bewoner aangebracht worden. Elk bewoonbaar privaatief beschikt over een eigen brievenbus, met naamplaat en aanduiding van de verdieping.

Art. 78. - Varia

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zijn genoopt tot de naleving van al de stads-, politie- en wegenisreglementen. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en woongewoonten.

In geval van verhuis zal de betrokkene hiervan de ~~administrateur~~ syndicus in kennis stellen en hem tevens, schriftelijk, de schade signaleren die bestond voor de verhuis. Bij veronachtzaming dezer, loopt betrokkene het gevaar verantwoordelijk gesteld te worden voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

Art. 79. - Algemeen Reglement van mede-eigendom. - Bewaring. - Verspreiding

Onderhavig Reglement van mede-eigendom verplicht alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars; mede al diegenen die in de toekomst om het even welk recht mogen hebben op de gebouwen of op om het even welk deel ervan.

Dit document moet derhalve in zijn geheel overgeschreven worden of naar dit document moet in alle geval verwezen worden in alle rechtsverklarende of rechtsoverdragende akten van eigendom of genot met betrekking tot een element van de gebouwen.

In deze documenten wordt in elk geval vermeld dat de belanghebbenden in kennis gesteld werden van het Reglement van mede-eigendom; tevens, dat zij er zich toe verbinden hetzelfde na te leven.

De toekomstige eigenaar wordt overigens van rechtswege in de plaats gesteld van zijn voorganger, louter doordat hij eigenaar, gebruiker of titularis wordt van om het even welk recht of van om het even welk gedeelte van de gebouwen. Hierdoor treedt hij in alle rechten en verplichtingen, zowel bestaande als toekomstige, voortvloeiend uit genoemde akten.

TEGENSTELBAARHEID

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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