

Gecoördineerde statuten der vereniging van
mede-eigenaars residentie

Ramses

te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 35

[Goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 13 oktober 2012]

Aanpassing van de statuten conform 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 (B.S., 28 juni 2010, p. 39717).

De coördinatie gebeurt conform art. 19 §2 via onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

Eventuele bepalingen in strijd met de vigerende wetgeving dienen gelezen, geïnterpreteerd en zo nodig aangevuld te worden conform de toepasselijke wet.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN
VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE RAMSES
TE MIDDELKERKE (WESTENDE), KONING RIDDERDIJK 35

Ten jare negentienhonderd zeven en zeventig, deze
Vóór Ons, Meester Eric MAELFAIT, notaris verblijvende te
Harelbeke.

Is verschenen :

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"GEBROEDERS SCHAMP" met maatschappelijke zetel te Harelbeke,
Kouterstraat nummer 83 ;

opgericht blijkens een akte verleden voor ondergetekende
notaris op zes oktober negentienhonderd zes en zeventig, ter
publicatie aangeboden bij de diensten van het Belgisch Staatsblad;
Handelsregister te Kortrijk onder nummer 92.279 ;
alhier vertegenwoordigd door :

1. De Heer Noël Schamp, aannemer van bouwwerken, wonende te
Harelbeke, Stacegemsteenweg nummer 16 ;

2. De Heer Gilbert Schamp, aannemer van timmer- en
schrijnwerken, wonende te Harelbeke, Kouterstraat nummer 83;

beiden enige statutaire zaakvoerders der vennootschap benoemd
bij de oprichting ;

Welke heren verschijners, handelend zoals voorzegd, ons het
volgende hebben uiteengezet, voorafgaandelijk aan deze BASISAKTE,
die het voorwerp van deze akte uitmaakt.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"GEBROEDERS SCHAMP" voornoemd, richt een appartementsgebouw op op
het hiernabeschreven onroerend goed, bestaande uit twee en twintig
appartementen, negen studio's, één en dertig kelders en vier
parkeerplaatsen, zoals hierna omschreven :

GEMEENTE WESTENDE.

TWEE VILLA's, waarvan de gebouwen werden gesloopt, met erve,
gelegen Koning Ridderdijk nummers 35 en 36, thans gezamenlijk bekend
op het kadaster sectie A, nummers 1/E/34 en 1/X/33, voor een
inhoudsgrootte van twee aren vijf en zeventig centiaren, palende
of gepaald hebbende : noord-west aan de Koning Ridderdijk ;
noord-oost : aan Henri Dhaussy- Droulers te Lille ; zuid-oost :
aan de naamloze vennootschap Algemene grond en
nijverheidsmaatschappij te Westende ; zuid-west : aan Paul
Massaut-Empain te Chatelineaux.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed behoort toe aan de personenvennootschap met
beperkte aansprakelijkheid "Gebroeders Schamp", voornoemd, om het
aangekocht te hebben jegens de Heer Gustave Malysse, handelaar en
dezes echtgenote Mevrouw Ivonne Degroote, zonder beroep, samen te
Harelbeke blijkens een akte verleden voor ondergetekende notaris
op zeventien december negentienhonderd zes en zeventig, over-

geschreven op het kantoor der hypotheeken te Veurne op acht en twintig december daarna, boek 5977, nummer 28.

Zelfde goed behoorde toe aan de echtgenoten Gustave Malysse-Degroote, voornoemd, om het als volgt verkregen te hebben:

a) deels wat betreft de villa met erve, Koning Ridderdijk nummer 36, kadastraal bekend onder sectie A, nummer 1/X/33 voor een inhoudsgrootte van één are acht en dertig centiaren :

om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Andrea Vanthuyne, weduwe van de Heer Karel Dobbelaere, en Juffrouw Alicia Vanthuyne, beiden te Brugge, ingevolge een akte verleden voor Heester Xavier Peers, notaris te Harelbeke op vier juni negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het kantoor der hypotheeken te Veurne op achttien juni daarna, boek 5710, nummer 32.

Zelfde goed behoorde toe aan de voornoemde consoorten Vanthuyne bij aankoop jegens Mevrouw Germaine Maere, echtgenote Robert Hamy te Gent en Juffrouw Antoinette Maere te Gent, blijkens een akte verleden voor Meester Michel Vileyn, notaris te Nieuwpoort op acht en twintig juli negentienhonderd acht en vijftig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op drie en twintig augustus daarna, boek 3904, nummer 14.

De genaamden Maere waren er eigenaars van om hen aanbedeeld geweest te zijn bij een akte verdeling tussen hen en Mevrouw Marie-Louise Maere en de Heer Jean Maere, ingevolge akte verleden voor Meester De Wilde, notaris te Gent, op één december negentienhonderd drie en dertig.

b) en deels wat betreft de villa met erve, Koning Ridderdijk nummer 35, kadastraal bekend onder sectie A, nummer 1/E/34 , voor een inhoudsgrootte van één are zeven en dertig centiaren;

om het aangekocht te hebben jegens de Heer Valerius Desaever en zijn echtgenote Mevrouw Margareta Vandaele te Westende blijkens een akte verleden voor Meester Xavier Peers, voornoemd, op acht oktober negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven zo hiervoren op acht en twintig oktober daarna, boek 5785, nummer 1.

De echtgenoten Desaever-Vandaele hadden zelfde goed aangekocht jegens Mevrouw Anne-Marie Reyntjens, echtgenote van de Heer Guy Verriest te Oostende blijkens een akte verleden voor Meester Robert De Visscher, notaris te Dentergem op twaalf maart negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven zo hiervoren op zestien april daarna, boek 4212, nummer 22.

Mevrouw Anne-Marie Reyntjens, voornoemd, bezat zelfde goed ingevolge een afstand jegens de medegerechtigden Mevrouw Lydie Reyntjens, echtgenote van de Heer Jan Verougstraete te Olsene, de Heer Jacques Reyntjens te Kortrijk, Mevrouw Monique Reyntjens, echtgenote van de Heer Simon Graaf du Chastel de la Howarderie te Bosvoorde blijkens een akte verleden voor

Meester Jacques Van Cauwenberghe, notaris te Deinze op veertien maart negentienhonderd één en zestig, overgeschreven zo hiervoren op acht en twintig maart daarna, boek 4090, nummer 35.

De voornoemde consoorten Reyntjens bezaten oorspronkelijk het goed in onverdeeldheid bij erfenis van de Heer August Reyntjens overleden te Kortrijk op elf augustus negentienhonderd zeven en

vijftig, die het goed bezat sedert verder dan dertig jaar vanaf heden.

Het appartementsgebouw waarvan sprake, bestaande uit twee en twintig appartementen, één en dertig kelders, negen studio's en vier privaatieve parkeerplaatsen is opgericht onder de benaming : "RAMSES-RESIDENTIE".

De uitvoering van de plannen werd toevertrouwd aan de Heer E. Declercq, architect, wonende te Izegem, Papestraat nummer 2.

De bouwvergunning die aan deze akte zal gehecht blijven werd verleend door de bevoegde diensten van de Stad Westende, bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, in zitting van

De bouwheer is ertoe gehouden de werken uit te voeren overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

De verschijners handelend zoals voorzeggd, verlangen de horizontale verdeling van de eigendom door te voeren, en hebben besloten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van mede-eigendom en het te voorzien van een woningsstatuut.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, dewelke verder in deze basisakte en reglement van mede-eigendom zal genoemd worden als "verschijner", ons verzocht de authentieke akte te verlenen van zijn wil om zelfde appartementsgebouw te stellen onder het regime van mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden, en de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1) - het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

De beschikkingen en erfdienstbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien werden opgelegd aan alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van alle mede-eigenaars ; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.

2) - het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw, en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw ; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW :

Het appartementsgebouw bestaat uit twee en twintig appartementen, negen studio's, één en dertig kelders en vier privatieve parkeerplaatsen gelegen buiten het gebouw.

PLANNEN :

De privatieve en gemeenschappelijke gedeelten van geheel het appartementsgebouw zijn uitvoeriger beschreven op de plannen, opgemaakt door de Heer E. Declercq, architect, voornoemd, op negen en twintig oktober negentienhonderd zes en zeventig, welke na ondertekening "ne varietur" door de verschijner en Ons, notaris, aan deze zullen gehecht blij ven.

Het plan nummer EEN, geeft de afbeelding van de keldering, het gelijkvloers, de negen verdiepingen en het technisch verdiep.

Het plan nummer TWEE, geeft de ligging en de inplanting van het gebouw, de aanpalende gevels, de achtergevel en de voorgevel.

Het plan nummer DRIE, geeft de doorsnede van het gebouw noord-zuid en de doorsnede van het gebouw oost-west.

Het appartementsgebouw omvat volgens voornoemde plannen :

- DE KELDERINGEN
- HET GELIJKVLOERS met vier privatieve parkeerplaatsen ;
- DE EERSTE TOT EN MET DE NEGENDE VERDIEPING
- HET TIENDE EN TECHNISCHE VERDIEP

De privatieve gedeelten van het gebouw zijn :

1) in de kelderingen :

één en dertig kelders ;

2) op het gelijkvloers:

twee appartementen en vier privatieve parkeerplaatsen gelegen buiten het gebouw ;

3) op de eerste tot en met de negende verdieping :

4) twee appartementen en een studio per verdieping ;

5) op het tiende of technische verdiep :

6) twee appartementen.

De privatieve gedeelten zijn niet automatisch aan elkaar verbonden door enige overeenkomst in nummering of ligging maar kunnen ieder afzonderlijk het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst af te sluiten met de verschijner in deze. Deze laatste behoudt zich bij deze het recht voor om naar zijn keuze ieder van de voornoemde privatieve gedeelten elk afzonderlijk of gezamenlijk te vervreemden.

LIGGING EN BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Het appartementsgebouw omvat :

1) Kelderingen :

De kelderingen omvatten benevens één en dertig private kelders genummerd van 1 tot en met 35, met private toegangsdeur, de volgende gemeenschappelijke delen :

trap, trapkoker/ lift, liftkoker en lifthall ; doorgang naar de kelders ; lokaal voor tellers voor electriciteits-verbruik; lokaal voor tellers voor waterverbruik ; doorgang tussen de lokalen voor de tellers ; lokaal voor elektrische kabinen ; gemeenschappelijke berging ; gemeenschappelijk lokaal voor berging van vuilnis.

Ligging van kelders in de kelderingen :

- kelder nummer 1 bevindt zich achteraan het gebouw ten opzichte van de Koning Ridderdijk ; in de uiterste oostelijke hoek van het gebouw ;

- kelder nummer 2 ligt tussen kelder 1 en kelder 3 ;

- kelder nummer 3 ligt tussen kelder 2 en kelder 4 ;

- kelder nummer 4 ligt tussen kelder 3 en kelder 5 ;

- kelder nummer 5 ligt tussen kelder 4 en kelder 6 ;

- kelder nummer 6 ligt tussen kelder 5 en kelder 7 ;

- kelder nummer 7 ligt tussen kelder 6 en de gemeenschappelijke berging ;

- kelder nummer 8 ligt ten oosten van en palende aan de traphall, achteraan het gebouw rechtover kelder nummer 1 ;

- kelder nummer 9 ligt ten noorden van kelder 8, rechtover kelder 3, palende ten westen aan het gemeenschappelijk lokaal voor de tellers van het verbruik van water ;

- kelder nummer 10 ligt tussen kelder 9 en kelder 11 ;

- kelder nummer 11 ligt tussen kelder 10 en kelder 12 ;

- kelder nummer 12 ligt tussen kelder 11 en kelder 13 ;

- kelder nummer 13 ligt tussen kelder 12 en kelder 14 ;

- kelder nummer 14 ligt tussen kelder 13 en kelder 15 ;

- kelder nummer 15 ligt tussen kelder 14 en kelder 16 ;

- kelder nummer 16 ligt ten noorden van kelder 15, langs de voorkant van het gebouw, palende ten westen aan het lokaal voor de elektrische kabinen;

- kelder nummer 17 ligt ten westen van en palende aan de traphall, achteraan het gebouw rechtover kelder nummer 26;

- kelder nummer 18 ligt ten noorden van kelder 17, rechtover kelder nummer 28, palende ten oosten aan het gemeenschappelijke lokaal voor de tellers van het verbruik van elektriciteit ;

- kelder nummer 19 ligt tussen kelder 18 en kelder 20 ;

- kelder nummer 20 ligt tussen kelder 19 en kelder 21 ;

- kelder nummer 21 ligt tussen kelder 20 en kelder 22 ;

- kelder nummer 22 ligt tussen kelder 21 en kelder 23 ;

- kelder nummer 23 ligt tussen kelder 22 en kelder 24 ;

- kelder nummer 24 ligt tussen kelder 23 en kelder 25 ;

- kelder nummer 25 ligt ten noorden van kelder 24, langs de voorkant van het gebouw, palende ten oosten aan het lokaal voor de elektrische kabinen ;

- kelder nummer 26 ligt achteraan het gebouw in de uiterste zuidelijke hoek van de kelderingen ;

- kelder nummer 27 ligt tussen kelder 26 en kelder 28 ;

- kelder nummer 28 ligt tussen kelder 27 en kelder 29 ;

- kelder nummer 29 ligt tussen kelder 28 en kelder 30 ;

- kelder nummer 30 ligt tussen kelder 29 en kelder 31 ;

- kelder nummer 31 ligt ten noorden van kelder 30, tussen laatstgenoemde kelder en het gemeenschappelijke lokaal voor de berging van het vuilnis.

2) Gelijkvloers :

Het gelijkvloers omvat benevens twee appartementen genummerd 0A en 0C, en de vier privatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot

en met 4 gelegen buiten het gebouw, volgende gemeenschappelijke gedeelten :

lift, lifthall en liftkoker, trap, traphall en trapkoker, gemeenschappelijke berging principieel bestemd voor het plaatsen van rijwielen en kinderwagens, inkomhall, doorgang tot de traphall, de deuren der hallen.

De privatieve gedeelten op het gelijkvloers zijn :

- het appartement nummer 0A :

omvattende : deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke traphall, hall, nachthall, vestiaire, berging, watercloset, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers met terras, kast op terras;

het appartement 0A is gelegen langs de oostkant van het gebouw, links ten opzichte van de gemeenschappelijke inkom;

- het appartement nummer 0C :

omvattende : deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke traphall, hall, nachthall, vestiaire, berging, water-closet, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers met terras en kast op terras.

Het appartement 0C is gelegen langs de westkant van het gebouw, rechts ten opzichte van de gemeenschappelijke inkom ;

De nummering "0" verwijst naar het gelijkvloers waarop de privatieve gedeelten gelegen zijn,

- vier privatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4:

Deze niet-overdekte parkeerplaatsen zijn gelegen achter en ten zuiden van het gebouw met uitweg naar de Distellaan;

parkeerplaats nummer 1 ligt uiterst links, langs de oostkant, achter appartement nummer 0A;

parkeerplaats nummer 2 ligt ten westen van en palende aan parkeerplaats 1;

parkeerplaats nummer 3 ligt ten westen van en palende aan parkeerplaats 2 ;

parkeerplaats nummer 4 ligt uiterst rechts, langs de westkant, achter het appartement nummer 0C ;

3) Eerste tot en met negende verdieping.

Deze negen verdiepingen omvatten telkens benevens elk twee appartementen en één studio, de volgende gemeenschappelijke delen:

lift, liftkoker en lifthall, trap, traphall en trapkoker, overloop der verdiepingen.

De privatieve gedeelten op de eerste verdieping zijn het appartement 1A, de studio 1B en het appartement 1C ;

De privatieve gedeelten op de tweede verdieping zijn het appartement 2A, de studio 2B en het appartement 2C ;

De privatieve gedeelten op de derde verdieping zijn het appartement 3A, de studio 3B en het appartement 3C ;

De privatieve gedeelten op de vierde verdieping zijn het appartement 4A, de studio UB en het appartement 4C ;

De privatieve gedeelten op de vijfde verdieping zijn het appartement 5A, de studio 5B en het appartement 5C ;

De privatieve gedeelten op de zesde verdieping zijn het appartement 6A, de studio 6B en het appartement 6C ;

De privaatieve gedeelten op de zevende verdieping zijn het appartement 7A, de studio 7B en het appartement 7C ;

De privaatieve gedeelten op de achtste verdieping zijn het appartement 8A, de studio 8B en het appartement 8C ;

De privaatieve gedeelten op de negende verdieping zijn het appartement 9A, de studio 9B en het appartement 9C.

De appartementen nummers 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A en 9A zijn gelegen langs de oostkant van het gebouw, boven het appartement nummer 0A.

De appartementen nummers 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C en 9C zijn gelegen langs de westkant van het gebouw, boven het appartement nummer 0C.

De studio's nummers 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B en 9B zijn gelegen in het midden van het gebouw, langs de voorkant van het gebouw ten opzichte van de Koning Ridderdijk tussen de appartementen van ieder verdiep.

De nummering 1,2, 3, 5, 6, 7, 8 en 9 verwijst respectievelijk naar het eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdiep.

De nummering "A" verwijst naar de appartementen gelegen langs de oostkant van het gebouw;

De nummering "B" verwijst naar de studio's van ieder verdiep gelegen in het midden van het gebouw langs de voorkant;

De nummering "C" verwijst naar de appartementen gelegen langs de westkant van het gebouw.

Ieder appartement van het eerste tot en met het negende verdiep omvat in privaatieve eigendom:

deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke overloop, hall, nachthall, vestiaire, badkamer, water-closet, bergplaats, keuken, living met terras en balustrade in aluminium met bruin gefumeerd glas, twee slaapkamers waarvan één met terras en balustrade, kast op terras.

Iedere studio van het eerste tot en met het negende verdiep omvat in privaatieve eigendom:

deur verbinding gevend met de gemeenschappelijke overloop, inkom, berging, water-closet, badkamer, living met keuken en terras met aluminium balustrade met bruin gefumeerd glas.

4) Tiende en technische verdiep

Het tiende of technische verdiep omvat benevens twee appartementen genummerd 10A en 10C volgende gemeenschappelijke gedeelten :

trap, traphall, trapkoker, koker met motor der lift, vluchtweg met brandladder, overloop naar vluchtweg.

De privaatieve gedeelten op het tiende verdiep zijn :

- het appartement nummer 10A :

omvattende : deur tot gemeenschappelijke traphall, hall, badkamer, berging, living met kitchenette en terras met aluminium balustrade met bruin gefumeerd glas, één slaapkamer met terras en aluminium balustrade.

- het appartement nummer 10C :

omvattende: deur tot gemeenschappelijke traphall, hall, badkamer, berging, living met kitchenette en terras met aluminium balustrade met bruin gefumeerd glas, één slaapkamer met terras en aluminium balustrade, berging met uitgang op terras.

Het appartement 10A is gelegen langs de oostkant van het gebouw boven het appartement 9A ;

Het appartement 10C is gelegen langs de westkant van het gebouw boven het appartement 9C.

PLAT DAK.

Het gebouw is afgewerkt met een plat dak, dat deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen. Het onderhoud en de herstellingen van het plat dak zullen door alle mede-eigenaars afgedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van de konstruktie verdeeld in tienduizend/tienduizendsten volgens de hiernavermelde verdelingstabel.

De twee appartementen op het technische verdiep genummerd 10A en 10C worden gebouwd in achteruitbouw ten opzichte van de vóór- en achtergevel van het gebouw. In de mate dat het aldus vrijgekomen dakgedeelte als terras ingericht wordt door de verschijner komt het uitsluitend genot van deze terrassen toe aan respectievelijk de twee appartementen 10A en 10C telkens voor het gedeelte terras dat zich uitstrekt vóór- en achter elk van laatstgenoemde privatieven. De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van de respectievelijke begunstigden. Alle overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid blijven ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als deze betreffende het overige van de dakingen behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

Eveneens wordt hierbij uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt wat betreft de vluchtweg gelegen op het technische verdiep langs de achterzijde van het gebouw ; welke vluchtweg geen privaat karakter wordt toebedeeld maar een gemeenschappelijk bezit uitmaakt waarvan de kosten verbonden aan onderhoud en herstelling zoals voorzeggd ten laste vallen van de collectiviteit. Deze vluchtweg zal steeds moeten vrijgehouden worden ; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen op geplaatst worden.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De Heer verschijner verklaart de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, kelders, studio's en andere privaatieve lokalen.

De Heer verschijner verklaart tevens dat buiten het gebouw eveneens vier privaatieve parkeerplaatsen zullen aangelegd worden die geen aandeel zullen hebben in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties doch wel in de gemeenschappelijke delen van de grond.

Deze verklaringen geakteerd in deze akte, brengen vanaf dit oogenblik tot stand :

de appartementen, studio's, kelders, parkeerplaatsen en andere privaatieve lokalen in onderscheiden goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, studio's en kelders omvatten :

- a) een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom ;
- b) wat betreft de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

een zeker aantal gedeelten in :

- de gemeenschappelijke gedeelten van de grond ;
- de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de konstrukties.

De parkeerplaatsen omvatten :

- a) de privaatieve en uitsluitende eigendom ;
- b) wat betreft de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : enkel een zeker aantal gedeelten in de gemeenschappelijke delen van de grond.

De vervreemding van een appartement, kelder, studio, parkeerplaats, of privaatief lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privaatief gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bijbehoren.

Het ontstaan van deze appartementen, studio's, kelders, parkeerplaatsen en privaatieve lokalen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de konstruktie worden verdeeld in TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN (10.000 / 10.000sten) terwijl de gemeenschappelijke gedeelten wat betreft de grond verdeeld worden in TIENDUIZEND VIER HONDERD/TIENDUIZEND VIER HONDERDSTEN (10.400/10.400sten).

Alle gemeenschappelijke gedeelten bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen, kelders, studio's, parkeerplaatsen en privaatieve lokalen komen voor en zijn beschreven op de plannen en andere documenten die bij deze akte gevoegd zijn en die bepalen, welke lokalen en elementen privaatief of gemeenschappelijk gedeelte zijn; de hieropvolgende verdeling tussen elk der privaatieve gedeelten vormen samen het geheel van het gebouw.

De aangelegde parkeerplaatsen gelegen ten zuiden en achter het gebouwencomplex zijn ten uitsluitende genot en gebruik van de eigenaars die het als privaatief zullen verwerven. Het onderhoud, herstelling en alle kosten verbonden aan deze parkeerplaatsen zijn ten laste van de eigenaars die het als privaatief zullen verkrijgen ter ontlasting van de collectiviteit.

VERDELING van het GEBOUW:

I. WAT BETREFT DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN IN DE KONSTRUKTIE.

A. In de kelderingen.

- kelder 1, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 2, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 3, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten

- kelder 4, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 5, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 6, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 7, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 8, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 9, vertegenwoordigend tien/tienduizendsten:
10/10.000sten
- kelder 10, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 11, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 12, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 13, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 14, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 15, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 16, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 17, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 18, vertegenwoordigend tien/tienduizendsten:
10/10.000sten
- kelder 19, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 20, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 21, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 22, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 23, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 24, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 25, vertegenwoordigend negen/tienduizendsten:
9/10.000sten
- kelder 26, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 27, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten
- kelder 28, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten

- kelder 29, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten

- kelder 30, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten

- kelder 31, vertegenwoordigend acht/tienduizendsten:
8/10.000sten

B. Op het gelijkvloers :

- Het appartement 0A, vertegenwoordigend drie honderd
negentig/tienduizendsten: 390/10.000sten

- Het appartement 0C, vertegenwoordigend drie honderd
negentig/tienduizendsten: 390/10.000sten

C. Op de verdiepingen :

- Het appartement 1A, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten 371/10.000sten

- de studio 1B, vertegenwoordigend honderd zes en
negentig/tienduizendsten: 196/10.000sten

- het appartement 1C, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten 371/10.000sten

- het appartement 2A, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten 371/10.000sten

- de studio 2B, vertegenwoordigend honderd zes en
negentig/tienduizendsten: 196/10.000sten

- het appartement 2C, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- het appartement 3A, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- de studio 3B, vertegenwoordigend honderd zes en
negentig/tienduizendsten: 196/10.000sten

- het appartement 3C, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- het appartement 4A, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- de studio 4B, vertegenwoordigend honderd zes en
negentig/tienduizendsten: 196/10.000sten

- het appartement 4C, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- het appartement 5A, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- de studio 5B, vertegenwoordigend honderd zes en
negentig/tienduizendsten: 196/10.000sten

- het appartement 5C, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- het appartement 6A, vertegenwoordigend drie honderd één en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- de studio 6B, vertegenwoordigend honderd zes en
negentig/tienduizendsten: 196/10.000sten

- het appartement 6C, vertegenwoordigend drie honderd een en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- het appartement 7A, vertegenwoordigend drie honderd een en
zeventig/tienduizendsten: 371/10.000sten

- de studio 7B, vertegenwoordigend honderd zes en negentig/tienduizendsten:	196/10.000sten
- het appartement 7C, vertegenwoordigend drie honderd één en zeventig/tienduizendsten:	371/10.000sten
- het appartement 8A, vertegenwoordigend drie honderd één en zeventig/tienduizendsten:	371/10.000sten
- de studio 8B, vertegenwoordigend honderd zes en negentig/tienduizendsten:	196/10.000sten
- het appartement 8C, vertegenwoordigend drie honderd een en zeventig/tienduizendsten:	371/10.000sten
- het appartement 9A, vertegenwoordigend drie honderd één en zeventig/tienduizendsten:	371/10.000sten
- de studio 9B, vertegenwoordigend, honderd zes en negentig/tienduizendsten:	196/10.000sten
- het appartement 9C, vertegenwoordigend drie honderd één en zeventig/tienduizendsten:	371/10.000sten
- het appartement 10A, vertegenwoordigend twee honderd vijf en vijftig/tienduizendsten:	255/10.000sten
- het appartement 10C, vertegenwoordigend twee honderd vijf en vijftig/tienduizendsten:	255/10.000sten
TOTAAL : TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN:	10.000/10.000sten

Aan de vier privaatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4 worden bij voorgaande verdelingstabel geen aandelen toegekend in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties. Deze parkeerplaatsen die immers buiten het gebouw gelegen zijn zullen zoals voorzgd als privaatief toebehoren aan de eigenaars die het zullen verwerven zodat deze laatsten er ook alleen alle eraan verbonden kosten zullen van afdragen.

II. WAT BETREFT DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN IN DE GROND.

a) wat betreft de appartementen, studio's en kelders :	
Ieder van de voormelde appartementen, studio's en kelders bezitten evenveel aandelen in de gemeenschappelijke delen van de grond als zij aandelen bezitten in de gemeenschappelijke delen van de konstruktie zoals bepaald in voorgaande verdelingstabel hetzij gezamenlijk vertegenwoordigend :	10.000/10.000sten
b) wat betreft de parkeerplaatsen :	
- parkeerplaats nummer 1, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten:	100/10.000sten
- parkeerplaats nummer 2, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten:	100/10.000sten
- parkeerplaats nummer 3, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten:	100/10.000sten
- parkeerplaats nummer 4, vertegenwoordigend honderd/tienduizendsten:	100/10.000sten
TOTAAL : TIENDUIZEND VIER HONDERD/TIENDUIZEND VIERHONDERDSTEN: --	10.400/10.400sten

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De verschijner behoudt zich het recht van gemeenheid voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitmuren die opgericht zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de verschijner mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zouden of zullen willen gebruik maken van deze muren.

De verschijner heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven. Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid kan voor de verschijner noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen. Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen, zodra zij daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE RAMSES
TE MIDDELKERKE (WESTENDE), KONING RIDDERDIJK 35**

ondernemingsnummer: 0843.719.064

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : Algemene Uiteenzetting.

Artikel een :

Het gebouw wordt geplaatst onder het regime van mede-eigendom, zoals bepaald in de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement van mede-eigendom bepaalt samen met de betrokken basisakte het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van akkoord onder de mede-eigenaars, die tegen derden verzet zullen kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore van hypotheken van de toestand van het onroerend goed.

De basisakte kan - mits naleving van de daartoe nader omschreven wijzigingsvoorwaarden - ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

Artikel twee :

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

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.

Artikel drie :

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw.

Artikel drie bis : de vereniging van mede-eigenaars

a) De vereniging van mede-eigenaars bezit rechtspersoonlijkheid.

b) Zij draagt de benaming : " vereniging van mede-eigenaars " , gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

c) Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar.

d) De vereniging van mede-eigenaars 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 of de groep van gebouwen.

HOOFDSTUK II. - Woningstatuut:

Sectie 1 - Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel vier :

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve gedeelten worden appartementen, kelders, studio's en parkeerplaatsen genoemd.

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de ander, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel vijfhonderd drieënvijftig van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

1) het appartement, de studio, de kelder of de parkeerplaatsen waarvan, elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ;

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dezelfde appartementen, studio's, kelders of parkeerplaatsen betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen te bezwarenden titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

Artikel vijf :

De gemeenschappelijke delen die betrekking hebben op de konstrukties zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten betreffende de appartementen, studio's en kelders evenredig met de respectievelijke waarde van deze privatieve gedeelten en bestanddelen.

De gemeenschappelijke delen die betrekking hebben op de grond zijn verdeeld in tienduizend vierhonderd/tienduizend vierhonderdsten betreffende de appartementen, studio's, kelders en parkeerplaatsen evenredig met de respectievelijke waarde van deze privatieve gedeelten en bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijziging aan de privatieve delen er ook moge gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel zes :

De privatieve gedeelten van het onroerend goed met het aandeel van elk privatief deel in de gemeenschappelijke delen werden hoger aangehaald en nader uiteengezet.

Artikel zeven :

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten :

- het bebouwd en open terrein behoudens de privatieve parkeerplaatsen ;
- de scheidingsmuren, het geraamte van het onroerend goed, de balustraden, de leuning van balkons en vensters, van rol- en sierluiken; omheiningmuren ; mantels, schachten en pijpen van de schouwen, de leidingen van alle aard voor water en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de studio's, appartementen en kelders of de lokalen, die van de appartementen, studio's en kelders afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen, studio's en kelders dienen.
- de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders, de bordessen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige lift en haar machine, de aera's, het dak, en alle delen eventueel niet vernoemd van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars, of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wetten op de mede-eigendom, en het gebruik ervan, behoudens tegenstrijdige bepalingen vervat in deze akte.

Artikel acht :

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagname dan samen met de appartementen, studio's, kelders en parkeerplaatsen waarvan zij een bijhorigheid zijn, en voor de gedeelten behorende tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht, gevestigd op een appartement, een studio, kelder, of parkeerplaats bezwaard rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel negen :

Elke privatieve eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, van de studio kelder of parkeerplaats (met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen) en namelijk de vloer of de vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidingsmuren met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de appartementen en de studio's onderling afscheiden, evenals de kelders, de vensters met hun sier- en rolluiken ; balkons ; de toegangsdeuren op de bordessen ; alle inwendige leidingen der appartementen, studio's en kelders, de particuliere gezondheidsinstallaties, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, studio's en kelders en hetgeen uitsluitend tot gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient, zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient

(voorbeeld, particuliere meters en leidingen van water en elektriciteit, telefoon, enzovoort.)

Artikel tien :

Ieder eigenaar heeft recht te genieten van, en te beschikken over zijn appartement, studio, parkeerplaats of kelder, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars, en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen (kelder inbegrepen) wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijk delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen, in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een studio of van een appartement verboden dit in verscheidene delen of appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is toegelaten de appartementen en studio's van eenzelfde verdieping in een enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen

Artikel elf :

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Artikel twaalf :

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering en met akkoord van de bouwkundige auteur der plannen.

Hetzelfde zal gebeuren, namelijk met de toegangsdeuren van de appartementen, studio's en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, balkons en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs wat het schilderen betreft.

Artikel dertien :

De eigenaars zullen private posten van telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politie-reglement en op zodanige wijze dat de bewoners van het gebouw niet gestoord worden. De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen en studio's op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw gebeuren, evenwel voor T.V.-distributie toegelaten. De aftakking van de hoofdleiding in de studio's of appartementen is verplichtend. De definitieve aansluiting aan de distributie is evenwel niet verplichtend.

Sectie 2 - Bediening en beheer van het gebouw.

Artikel veertien :

Het beheer en de bediening worden geregeld in de vorm zoals hierna is bepaald.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars een beroep gedaan op de diensten van een syndicus , al dan niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is belast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Artikel vijftien :

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

Artikel zestien :

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de syndicus zo snel mogelijk op de hoogte van zijn adresveranderingen, de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel of de persoonlijke rechten (vb: verhuring) die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan.

Artikel zeventien :

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden binnen de eerste vijftien dagen van oktober of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

Artikel achttien :

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.

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

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

De bijeenroeping vermeldt (1) de plaats waar, alsook (2) de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede (3) de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en (4) volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Artikel negentien :

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, 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.

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

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

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

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

Artikel twintig :

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Artikel eenentwintig:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

Artikel tweeëntwintig :

22.1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid (50%+1) van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

22.3. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

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

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

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;

d) over het bedrag - zoals bepaald door de algemene vergadering - van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die hij kan stellen;

e) beslissen over werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen en mits bijzondere motivering, 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 (4/5) van de 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 (oprichting deelverenigingen);

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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° bij eenparigheid van stemmen:

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed, alsmede over de ontbinding van de vereniging.

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.

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

Artikel drieëntwintig :

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

Artikel vierentwintig :

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

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

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

Artikel vijfentwintig :

De beheersrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd de syndicus zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten meegeven; de commissaris van de rekeningen heeft volmacht deze rekeningen, samen met de rechtvaardigende stukken na te zien; hij zal aan de vergadering een verslag van zijn opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de commissaris van de rekeningen en aan de syndicus de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel zesentwintig :

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere belanghebbende syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering 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.

Artikel zesentwintig bis: Schriftelijke raadpleging

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.

Artikel zesentwintig ter: Vertaling

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Sectie 2 bis - Syndicus - Raad van mede-eigendom - Commissaris van de rekeningen

Artikel zesentwintig quater: Syndicus

a) 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.

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

c) Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aan gaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

d) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt - door toedoen van de syndicus - 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 syndicus dient ingeschreven te worden in de Kruispuntbank van Ondernemingen volgens de procedure die door de Koning is vastgelegd.

e) 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.

f) 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.

g) Het reglement van mede-eigendom kan de opdracht van de syndicus ruimer omschrijven, doch minstens heeft hij volgende opdracht:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, §3;

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

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

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

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

7. binnen de dertig dagen te rekenen na het verzoek van de notaris hem de hierna volgende gegevens over te maken:

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 kapitaalinzameling 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;

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 wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

12. het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13. op basis van een vooraf opgemaakt bestek meer dan één prijsraming over leggen voor werken waarvan het bedrag gelijk is aan of hoger ligt dan het bedrag zoals vastgelegd door de algemene vergadering;

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, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van 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. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel zesentwintig quinquies: Raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

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

Artikel zesentwintig sexties: Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

Sectie 3 - Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten :

Artikel zevenentwintig :

Er bestaan particuliere meters voor elektriciteit en water voor elk appartement, elke studio en voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der mede-eigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De lift is, wat de elektriciteit betreft, aan de particuliere meter voor elektriciteit verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de mede-eigenaars der appartementen en studio's in de verhouding bepaald in artikel dertig hierna.

BIJDRAGEN.

Artikel achtentwintig :

Alle lasten van de gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen van de konstrukties zoals bepaald in de hogervermelde verdelingstabel van de konstrukties met uitzondering van de lift zoals hierna is bepaald.

Alle lasten en onderhoud en eventuele herstellingen verbonden aan de privatieve parkeerplaatsen gelegen achter het gebouw zullen volledig gedragen worden door de eigenaars van deze parkeerplaatsen, die er uitsluitend het genot en gebruik van hebben. Het is bijgevolg uitdrukkelijk verboden aan alle andere mede-eigenaars, niet bezitters van dergelijke parkeerplaats om de toegang naar deze plaatsen te belemmeren of om op de parkeerplaatsen zelf enig voertuig te stallen of om het even wat erop te plaatsen.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de inontvangstname vraagt.

SAMENSTELLING:

Artikel negenentwintig :

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1) de vergoeding van de syndicus en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

2) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;

3) de terugbetaling der verzekeringspremies die door de syndicus namens de algemene vergadering aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

4) de aankoopkosten der vuilnisbakken en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;

5) alle gerechtskosten en honoraria van advocaten, uiteengezet door de syndicus .

Artikel negenentwintig bis :

De verschijner in deze neemt uitsluitend op zich de kosten voor het plaatsen van een net voor waterbedeling, het aanbrengen van een electriciteitsnet en van de openbare verlichting, benevens het leggen van riolering en het zetten van boordstenen voor het voetpad.

Alle normale aansluitingen aan water en electriciteit zullen per privaatief ten laste zijn van de toekomstige verkrijgers van elk privaatief ter ontlasting van de verschijner in deze.

De kosten van aanwerving en installatie van T.V.- of radiodistributie voor het gebouw zijn eveneens ten laste van alle toekomstige verkrijgers in verhouding van hun respectievelijk gedeelten in de gemeenschappelijke delen van de constructie. Alle mogelijke onderhouds- en herstellingswerken vallen ten laste van alle eigenaars die aangesloten zijn, in verhouding met het aantal televisieposten aangesloten zelfs met onderbrekingen.

Artikel dertig : Lift :

Alle kosten, veroorzaakt door de lift, zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen studio's en kelders, in verhouding tot de gedeelten die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen van de constructies.

Er wordt echter uitdrukkelijk bepaald dat de eigenaars van de appartementen 0A en 0C op het gelijkvloers en de eigenaars van de privaatieve parkeerplaatsen genummerd van 1 tot en met 4 niet dienen tussen te komen in deze kosten. Deze vrijstelling geschiedt enkel wat de delen toegekend aan de privaatieve lokalen en plaatsen betreft. Dit wil zeggen dat indien bijvoorbeeld de eigenaar van het appartement 0A op het gelijkvloers, vrijgesteld van bijdrage in de kosten van de lift, een privaatief zoals een kelder verwerft dat wel in laatstgenoemde kosten dient bij te dragen, hij gehouden is zijn bijdrage te leveren in bedoelde lasten van de lift doch enkel voor zover de delen toegekend aan deze kelder in de gemeenschappelijke delen van de constructie betreft.

Artikel eenendertig :

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën:

- 1) dringende herstellingen ;
- 2) onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen ;
- 3) niet noodzakelijke herstellingen en werken, die enkel een genoegen of een verbetering meebrengen ;

1) DRINGENDE HERSTELLINGEN :

Artikel tweeëndertig :

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus volmacht deze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

2) ONONTBEERLIJKE, MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN:

Artikel drieëndertig:

Tot het uitvoeren dezer herstellingen wordt besloten door de algemene vergadering.

3) NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE ENKEL EEN GENOEGEN OF EEN VERBETERING MEEBRENGEN :

Artikel vierendertig :

Deze werken en herstellingen zullen beslist worden door de algemene vergadering.

Artikel vijfendertig :

De mede-eigenaars zullen door hun appartementen, studio's en kelders doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, voor meer dan een volle dag, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement, studio of plaats te overhandigen aan een persoon, wonend en verblijvend te Westende, wiens naam en adres dient aangegeven te worden aan de syndicus , derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is,

De mede-eigenaars zullen zonder schadevergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften.

BELASTINGEN:

Artikel zesendertig :

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privaatieve eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun gedeelten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel zevenendertig :

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben jegens degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

Artikel achtendertig:

In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN :

Artikel negenendertig :

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel zes.

Artikel negenendertig bis: informatie-verplichting bij overdracht van een kavel

a) 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 artikel 577-11 § 5, tweede en derde lid;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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.

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

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór

de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegedeeld aan de verkrijger.

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

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar de volgende schulden:

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° 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° 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° 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 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.

d) 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.

e) De kosten voor de mededeling van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) 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.

g) 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.

Sectie 4 - Verzekering en heropbouw :

A) ONROEREND GOED :

Artikel veertig :

De verzekering, zowel van privaatieve zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus , tegen brand, bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door elektriciteit het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer, en de aanbesteders zullen de door hem betaalde premies

terugbetalen en dit in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De syndicus zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding van ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel eenenveertig :

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel tweeënveertig :

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel drieënveertig :

In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens een polis, door de syndicus geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schulden, hun terzake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel vierenveertig :

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoedingen door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degenen die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van hun goed zouden verkrijgen, en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist. In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid van ieders rechten van mede-eigendom, en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergaderingen, welke deze aanvulling bepaald

hebben, wijl de wettelijke intresten welke rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebrek aan storting binnen de gezegde termijn.

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

De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand kwam betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde contant betaald worden, en het overschot bij derden, van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, en in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel zes van dit reglement.

Artikel vijfenveertig :

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen worden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen moeten tussenkomen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) de eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

B) ONGEVALLLEN :

Artikel zesenvieftig :

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken van de lift; het slachtoffer weze een bewoner van

het gebouw of een derde, vreemd aan het gebouw. Dit bedrag voor deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen betaald worden door de syndicus vanaf de rekening van de vereniging van mede-eigenaars, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars der appartementen in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel dertig, hierboven.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Sectie 5: Rechtsvorderingen - Ontbinding/Vereffening - Tegenstelbaarheid - Tenuitvoerlegging

Artikel zesenvieftig bis : Rechtsvorderingen

a) Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

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

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.

c) 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.

d) 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.

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

f) 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.

g) 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

h) 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.

i) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet. Vanaf het instellen van een van deze vorderingen 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.

j) 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.

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

Artikel zesenvestig ter: Ontbinding - Vereffening

A. Ontbinding

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

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

c) 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.

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

B. Vereffening

a) 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.

b) 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.

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.

c) 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.

d) 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 op het hypotheekkantoor van de notariële akte waarin de afsluiting van de vereffening wordt vastgelegd.

Artikel zesenvertig quater : Tegenstelbaarheid

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

b) Indien beslist wordt om een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

c) 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.

d) 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.

e) 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 verslagenregister der vergaderingen, 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.

Artikel zesenvieftig quingies : Tenuitvoerlegging

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

b) Van iedere aansprakelijkheid bevrijd is de mede-eigenaar die een vordering instelt om hierna volgende redenen en wiens eis niet wordt afgewezen:

1° verzoek tot gelasting van een bijeenroeping van een algemene vergadering ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen ingeval de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen; of

2° verzoek tot het bekomen van toestemming om - bij gebreke aan een voldoende meerderheid in de algemene vergadering - aan de gemeenschappelijke gedeelten zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren; of

3° verzoek tot het bekomen van toestemming om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet;

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE RAMSES
TE MIDDELKERKE (WESTENDE), KONING RIDDERDIJK 35**

ondernemingsnummer: 0843.719.064

REGLEMENT VAN ORDE

HOOFDSTUK III : Reglement van Inwendige Orde

Artikel zevenenveertig :

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van het reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met meerderheid van drie/vierden .

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Een dubbel van dit boek van beheer zal bij de syndicus moeten neergelegd worden of bij een persoon door deze laatste aan te duiden, ter inzicht en mededeling aan de belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel achtenveertig :

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een geheel bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspuiten uit de beslissingen, bevat in dit boek van beheer, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie 1 - Onderhoud:

Artikel negenenveertig :

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaats hebben in de periode, bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder toezicht van de syndicus .

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

Artikel vijftig :

De eigenaars zullen de schoorstenen die behoren tot de plaatsen welke zij bewonen, en indien er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn, en tenminste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de syndicus moeten bewijzen.

Sectie 2 - Uitzicht:

Artikel eenenvijftig :

De mede-eigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

Sectie 3 - Inwendige Orde:

Artikel tweeënvijftig :

De mede-eigenaars zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout, wanneer het gebruikt wordt, zal slechts 's morgens vóór tien uur naar boven mogen gedragen worden.

Artikel drieënvijftig :

De gemeenschappelijke delen namelijk de ingangshall, de trappen, de inrit tot de private parkeerplaatsen en de achteruit zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen. De tapijten mogen slechts uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen, door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel vierenvijftig :

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

Artikel vijfenvijftig :

De mede-eigenaars, evenals de huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of andere dezer dieren een oorzaak tot stoornis is in het gebouw, door gerucht, reuk of anderszins, dan kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen dit gedogen intrekken voor het dier dat de oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal de vergadering de betaling van een som kunnen opleggen, welke de tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden alles onverminderd de beslissing van de vergadering en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

Artikel vijfenvijftig - bis :

Het is volstrekt verboden in het gebouw gas aan te wenden.

Sectie 4 - Rust en Zedelijkheid:

Artikel zesenvijftig :

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

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en televisieapparaten, is toegelaten doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen of verminderen, op zulke wijze dat zij de goede ontvangst niet beïnvloeden.

Er zal geen enkele motor in het gebouw mogen geplaatst worden, met uitzondering van degene die de lift doet werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties, en deze van de verwarming en de motoren van de huishoudelijke apparaten.

Artikel zevenenvijftig :

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd zullen de verbintenissen der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed huisvader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste gelegd worden.

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

Artikel achtenvijftig :

De private parkeerplaatsen en de kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan de eigenaars van appartementen of van de studio's van het gebouw; zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen onder elkaar hun kelders ruilen en deze aan elkaar vervreemden.

Artikel negenenvijftig:

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

Sectie 5 - Bestemming der lokalen :

Artikel zestig :

In de appartementen is geen handelsruimte toelaten, zelfs niet voor het uitoefenen van een beroep zoals tandarts, apotheker, dokter, kinesist en aanverwante beroepen.

Artikel ééneenzestig :

Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn in de ingangshall een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden ; deze plaat zal de naam en het beroep van een bewoner, en nummer van het appartement of studio mogen vermelden.

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

Artikel tweeënzestig :

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

De bewoners zullen er over mogen waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding worden neergelegd.

De eigenaars van auto's zullen slechts de brandstof mogen bezitten welke zich in de normale voorraadbak van hun voertuig bevindt; zij zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie laten ontsnappen; het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te stellen.

Het terugkeren van de voertuigen 's nachts zal derwijze geschieden dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord.

Sectie 6 - Beheer:

Artikel drieënzestig :

Vervangen door artikel zesentwintig quinquies uit het reglement van mede-eigendom.

Artikel viereenzestig :

Vervangen door artikel zesentwintig quater uit het reglement van mede-eigendom.

Artikel vijfenzestig :

Vervangen door artikel zesentwintig quater uit het reglement van mede-eigendom.

Artikel zesenzestig :

Vervangen door artikel zesentwintig quater uit het reglement van mede-eigendom.

Artikel zevenenzestig :

Vervangen door artikel zesentwintig quater uit het reglement van mede-eigendom.

Artikel acht en zestig :

Vervangen door artikel zesentwintig quater uit het reglement van mede-eigendom.

Artikel negenenzestig :

Aan de syndicus zal een voorschot gegeven worden door de mede-eigenaars om het toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

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

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

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

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

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van mede-eigendom, zo die daartoe werd gemachtigd, verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

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

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

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

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

Artikel zeventig :

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

Sectie 7 - Gemeenschappelijke Lasten:

Artikel ééenzeventig :

Evenals de lasten van onderhoud, en herstelling der gemeenschappelijke zaken waarvan sprake in het woningstatuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de artikelen zevenentwintig en volgende.

Artikel tweeënzeventig :

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

Artikel drieënzeventig :

De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de mede-eigenaars.

Sectie 8 - Algemene Schikkingen :

Artikel vierenzeventig :

Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

Het reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige of toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of op een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangiften van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die eruit zouden kunnen of eruit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In welke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.