

Gecoördineerde statuten

van de Residentie

"BRIGHTON"

Ondernemingsnummer: 0851.242.504

Ter goedkeuring voorgelegd
aan de algemene vergadering d.d. 04/02/2012

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Verheecke op 31.10.1963;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Het jaar NEGENTIENHONDERD DRIE EN ZESTIG.
De EEN EN DERTIG OKTOBER.

Voor Meester VALERIEN VERHEECKE, Notaris te Knokke.

ZIJN VERSCHENEN:

1. Mijnheer François Xavier VERMEILLE, rentenier, geboren te Knokke, dertig juli achttienhonderd twee en tachtig, weduwnaar van Mevrouw Melanie Françoise Savels, wonende te Knokke, Elisabethlaan, 104.

2. Mevrouw Laura Maria Constantia VERMEILLE, zonder beroep, geboren te Knokke, vier en twintig januari negentienhonderd en vijf, en haar echtgenoot die haar bijstaat en machtigt, Mijnheer Robert Alphonse Louis LOEYS, handelaar, geboren te Antwerpen, op veertien mei negentienhonderd en acht, samen wonende te Knokke, Zoutelaan, 120.

Dewelke verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der algemene gemeenschap van goederen, ingevolge huwelijkscontract verleden voor Notaris Joseph Stroobandt, destijds te Knokke, op vier en twintig maart negentienhonderd drie en dertig.

3. Mevrouw Antoinette Leontine Josephine Jeanne VERMEILLE, zonder beroep, geboren te Knokke, op veertien februari negentienhonderd één en twintig, echtgenote van de Heer Robert Charles Thérèse MEYSMAN, handelaar, geboren te Knokke, op één en twintig februari negentienhonderd twintig, samen wonende te Knokke, Ijzerstraat, 55.

Dewelke verklaart gehuwd te zijn onder het beheer der wettige gemeenschap van goederen bij gebrek aan huwelijkscontract.

Mevrouw Antoinette Vermeille tot deze gemachtigd door haar genoemde echtgenoot, ingevolge een aktevolmacht heden voorafgaandelijk aan deze voor ondergetekende Notaris Verheecke verleden.

4. Mevrouw Georgette Juliette Colette VERMEILLE, zonder beroep, geboren te Knokke, drie en twintig mei negentienhonderd vier en twintig, bijgestane en bemachtigde echtgenote van de Heer Henri Richard SCHOOF, officier bij het Belgisch Leger, geboren te Hasselt, op negen en twintig december negentienhonderd drie en twintig, samen wonende te Knokke, Elisabethlaan, 104.

Dewelke verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der wettige gemeenschap van goederen, bij gebrek aan huwelijkscontract.

5. Mevrouw Ginette Georgette Gilberte SOHIE, zonder beroep, geboren te Knokke, op twaalf december negentienhonderd negen en twintig, bijgestane en bemachtigde echtgenote van de Heer Hubert Andre DE COCK, beroepsmilitair, geboren te Maldegem, dertien december negentienhonderd een en dertig, samen wonende te Oostende, Nieuwpoortsteenweg, 88.

Dewelke verklaren gehuwd te zijn onder het beheer der wettige gemeenschap van goederen, bij gebrek aan huwelijkscontract.

6. Mijnheer John François Laurent SOHIE, banketbakker, geboren te Blankenberge, op drie april negentienhonderd zes en dertig, wonende te Knokke, Albertlaan, 3.

Welke comparanten, zo zij handelen, de gehuwde vrouwen daartoe bijgestaan en bemachtigd zoals gezegd, ons Notaris, voorafgaandelijk aan de basisakte voorwerp van tegenwoordige akte, hebben uiteengezet, wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

1. Dat zij eigenaars zijn van een perceel bouwgrond (voorheen de bouwplaats van het "Brighton Hotel"), gelegen :

te Knokke, op de hoek van de Kustlaan en de Noordstraat, thans er gekend ten kadaster in de sectie E, nummer 990, voor een grootte van vijfhonderd twee en twintig vierkante meter, volgens titel er gekadastreerd in de sectie A, nummer 272/f/30, in gemelde grootte van vijfhonderd twee en twintig vierkante meter zijn achttien vierkante meter gemene binnenkoer begrepen, welke binnenkoer toegang geeft tot de Kustlaan, langs een overbouwde doorgang van vier meter breedte van het nummer 223, volgens nieuw gedane meting hebbende een oppervlakte van vijfhonderd vijf en negentig vierkante meter drie en dertig vierkante decimeter (omvattende negen en zeventig vierkante meter zes en vijftig vierkante decimeter in de straat of koer), zoals aangeduid op een bijzonder plan daarvan opgemaakt door de gezworen landmeter-schatter de Heer Julien Kreps te Knokke, op zeven en twintig augustus negentienhonderd drie en zestig, welk plan aan de tegenwoordige basisakte zal gehecht blijven, na vooreerst "ne varietur" te zijn getekend geweest door de partijen en de Notaris; palende of bepaald hebbende, Noord de weduwe Louis Janssens-Lythe en consoorten te Belfast (Zeeland) en de naamloze vennootschap "Usines Charée Frères" te Waasmunster, Oost Jacqueline De Praetere te Anderlecht en de weduwe van Sylvain De Praetere te Rixensurt en Jean Maenhout-Dobbelaere en kinderen te Knokke, Zuid de Kustlaan, en West de Noordstraat.

2. Dat zij zich voorgenomen hebben op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten, genaamd "RESIDENTIE BRIGHTON".

3. Dat zij de uitvoering van de plannen van gemeld op te richten appartementsgebouw toevertrouwd hebben aan de Heer Joseph Vandermoere, architect-urbanist te Assebroek. Deze plannen werden goedgekeurd door de openbare diensten die bevoegd zijn inzake bouwwerken.

4. Daar zij verlangen de horizontale verdeling van het op te richten appartementsgebouw door te voeren, hebben zij besloten het op te richten gebouw "Residentie Brighton" onder het regiem mede-eigendom te stellen, en het te voorzien van een woningstatuut.

5. Dat voorschreven grond hen toebehoort in volle eigendom en genot, te weten: zelfde grond werd oorspronkelijk aangekocht door de wettelijke gemeenschap van goederen welke bij gebrek aan huwelijkscontract heeft bestaan tussen de echtgenoten François Vermeille-Savels Melanie, jegens de naamloze vennootschap "Compagnie Immobilière Le Zoute" voorheen te Gent, thans te Knokke, bij akte verleden voor de Notaris David, destijds te Koolskamp, op vier en twintig

februari negentienhonderd acht en twintig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge, op vier april volgende.

Mevrouw Melanie Savels, echtgenote van de Heer François Vermeille, in leven hotelierster, te Knokke, is aldaar overleden op twee en twintig april negentienhonderd twee en zestig nalatende voor enige en wettige erfgenamen: 1) haar drie nog in leven zijnde kinderen behouden uit haar huwelijk met de Heer François Vermeille, meergenoemd, zijnde de voornoemden Laura, Antoinette en Georgette Vermeille, elk van hen voor een gelijk één/vierde deel; en 2) de twee kinderen van haar vooroverleden dochter Yvonne Vermeille uit haar huwelijk met de Heer Raymond Sohie, zijnde de voornoemden Ginette en Jhon Sohie, samen voor het overige één/vierde deel, onder voorbehoud echter van één/vierde deel in volle eigendom en één/vierde deel in vruchtgebruik toekomende aan haar gebleven echtgenoot, meergenoemde Heer François Vermeille, ingevolge de termen ener akte gifte onder levenden en tussen echtgenoten ontvangen door Notaris de Meurisse destijds te Moerkerke, op negentien oktober negentienhonderd vier en twintig, geboekt.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten, de gehuwde vrouwen bijgestaan en bemachtigd zoals gezegd, ons aanzoekt authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw "RESIDENTIE BRIGHTON" waarover het gaat, onder het regiem van mede-eigendom te stellen, overeenkomstig de (toen geldende) wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ~~vermende~~ thans artikel 577--bis2 §9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Het reglement van mede-eigendom bevat :

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- 4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

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

Er werd een "Reglement van Mede-eigendom" opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der mede-eigenaars in de gemene uitgaven vast te stellen.

Dit "Reglement van Mede-eigendom" omvat:

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

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij in de gevallen en onder de voorwaarden bepaald in het gemeld statuut; 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 op te richten gebouw, en de verschillende punten aangaande het gemene leven. Dit "Reglement van inwendige Orde", is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in de toekomst titularis worden van het eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het op te richten gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald werd.

BASISAKTE

De comparanten hebben ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder de rang van onze minuten bewaard te blijven.

- Het statuut van het op te richten gebouw met het "Reglement van Mede-eigendom" en "Reglement van inwendige Orde".
- Het liggings- en inplantingsplan.
- Het plan der rioleringen.
- Het doorsnedenplan.
- Het plan van de achtergevel.
- Het plan van de gevel, kant "Kustlaan".
- Het plan van de gevel, kant "Noordstraat".
- Het dakplan.
- Het plan van de kelderverdieping.
- Het plan van het gelijkvloers.
- Het plan der normale verdiepen.
- Het plan van het hoogste verdiep.

Deze documenten vormen samen de tegenwoordige basisakte statuten van het op te richten gebouw "Residentie Brighton".

Zij vervolledigen elkander en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Deze documenten zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat zij echter echt verklaard zijn geweest door de comparanten, en "Ne varietur" werden ondertekend door de comparanten en de Notaris; zij zullen tezelfdertijd geregistreerd worden als de tegenwoordige akte, en zullen voortaan integraal deel ervan uitmaken.

De comparanten herhalen en bevestigen voor zoveel als nodig dat de handtekeningen op voormelde documenten geplaatst wel degelijk van het uitgaan, en zij herhalen en bevestigen eveneens met terugwerkende kracht vanaf hun datum, alle overeenkomsten, lasten en bespreken en gemelde documenten vervat, willende dat door middel van tegenwoordige akte, meergemelde documenten alle uitwerkselen van een authentieke akte bekomen, en dat er indien het nodig blijkt, alle grossen, uitgiften en uittreksels worden van afgeleverd.

ONTLEDING VAN DE PLANNEN.

Het op te richten onroerend goed zal als volgt ingedeeld worden:

I. - Kelderverdiep.

A. Gemene delen:

Trap met trapgat en gangen leidende naar de verschillende private en gemene lokalen; twee liftkokers; vier vuilnisstorten; ruimte voor de ontkalker en tellers van meter en elektriciteit; ruimte voor de beerpomp; berging; W.C.; stortbad; stookplaats; twee bergplaatsen; koer; en de open ruimte tussen de vijf private autostandplaatsen en de oprit naar de binnen koer waarvan hiervoor sprake. Het geheel in het rood gekleurd op het plan van de kelderverdieping.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

B. Privatieve delen:

1) Een BERGPLAATS, genummerd "**Berging-Magazijn 1**", met draaitrap en trapgat, leidende naar het "Magazijn 1" op het gelijkvloers, en waaraan geen bijzondere aandelen in de gemene delen worden toegekend, begrijpende in privatieve en exclusieve eigendom de gemelde "Bergplaats-Magazijn 1" en een stookplaats dragende eveneens nummer 1, het geheel in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping.

2) Een BERGPLAATS, genummerd "**Berging-Magazijn 2**", met draaitrap en trapgat, leidende naar het "Magazijn 2", op het gelijkvloers, en waaraan geen bijzondere aandelen in de gemene delen worden toegekend, begrijpende in privatieve en exclusieve eigendom de gemelde "Bergplaats-Magazijn 2" en een stookplaats dragende eveneens nummer 2, het geheel in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping.

3) Een BERGPLAATS genummerd "**Berging-Magazijn 3**", met draaitrap en trapgat, leidende naar het "Magazijn 3", op het gelijkvloers en waaraan geen bijzondere aandelen in de gemene delen worden toegekend, begrijpende in privaatieve en exclusieve eigendom de gemelde "Bergplaats Magazijn 3", en een stookplaats dragende eveneens nummer 3, het geheel in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping.

4) Een BERGPLAATS genummerd "**Berging-Magazijn 4**" met draaitrap en trapgat, leidende naar het "Magazijn 4", op het gelijkvloers, en waaraan geen bijzondere aandelen in de gemene delen worden toegekend, begrijpende in privaatieve en exclusieve eigendom de gemelde "Bergplaats Magazijn 4" en een stookplaats dragende eveneens nummer 4, het geheel in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping.

5) Een BERGPLAATS genummerd "**Berging-Magazijn 5**" met draaitrap en trapgat leidende naar het "Magazijn 5" op het gelijkvloers, en waaraan geen bijzondere aandelen in de gemene delen worden toegekend, begrijpende in privaatieve en exclusieve eigendom de gemelde "Berging-Magazijn 5" en een stookplaats dragende eveneens nummer 5, het geheel in het geel gekleurd op het plan van het kelderverdiep.

6) Een BERGPLAATS genummerd "**Berging-Magazijn 6**" met draaitrap en trapgat leidende naar het "Magazijn 6" op het gelijkvloers, en waaraan geen bijzondere aandelen in de gemene delen worden toegekend, begrijpende in privaatieve en exclusieve eigendom de gemelde "Berging-Magazijn 6" en een stookplaats dragende eveneens nummer 6, het geheel in het geel gekleurd op het plan van de kelderverdieping.

7) Vier en twintig KELDERS, genummerd van "**Pr.1**" tot "**Pr 24**" allen in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping, elke kelder omvattende:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:
een kelder, en

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
één/duizendste in al de gemene delen van voorschreven goed, waaronder de grond, hetzij samen vier en twintig/duizendsten.

24/1000

8) Vijf autostandplaatsen, genummerd van 1 tot 5, alle in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping, en omvattende elk:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:
een autostandplaats, en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
één/duizendste in al de gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, hetzij samen vijf/ duizendsten.

5/1000

II. - GELIJKVLOERS.

A. Gemene delen:

Inkom (kant Noordstraat), hall, gang, ruimte voor de kinderwagens, twee trappen met trapgat, leidende naar de verdiepen, twee liftkokers, een vuilniskoker, en drie ruimten voor de ventilatieleidingen en kanalen, alles in het rood gekleurd op het plan van het gelijkvloers.

B. Privatieve delen:

1. Een **MAGAZIJN-Studio**, dragende **nummer 1**, in het geel gekleurd op gemeld plan van het gelijkvloers, en begrijpende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

een magazijn met bijzondere ingang deur, een studio, een keuken, een stortbad, W.C., en draaitrap naar het in de kelderverdieping gelegen "Berging-Magazijn 1" en deze "Berging-Magazijn 1", en

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

de drie en twintig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, zij

23/1000

2. Een **MAGAZIJN-Studio**, dragende **nummer 2**, in het groen gekleurd op gemeld plan van het gelijkvloers, en begrijpende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: een magazijn met bijzondere ingang deur, een doorgang naar de studio, een studio, een keuken, W.C., een stortbad, en een draaitrap naast het in de kelderverdieping gelegen "Berging-Magazijn 2", en deze "Berging-Magazijn 2" en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

de twee en twintig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, zij

22/1.000

3. Een **MAGAZIJN-STUDIO**, dragende **nummer 3**, in het blauw gekleurd op het plan van het gelijkvloers en begrijpende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: een magazijn met bijzondere ingang deur, studio, keuken, W.C., stortbad en een draaitrap naar het in de kelderverdieping gelegen "Berging-Magazijn 3", en deze "Berging-Magazijn 3" en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: de zes en twintig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed, waaronder de grond, zij

26/1.000

4. Een **MAGAZIJN-STUDIO**, dragende **nummer 4**, in het bruin gekleurd op gemeld plan van het gelijkvloers en begrijpende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

een magazijn met bijzondere ingang deur, studio, keuken, inkom en vestiaire, W.C., stortbad, en een draaitrap leidende naar het in de kelderverdieping gelegen "Berging-Magazijn 4" en deze "Berging-Magazijn 4", en

c) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

de zes en twintig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, zij

26/1.000

5. Een **MAGAZIJN-STUDIO**, dragende **nummer 5**, in het purper gekleurd op het plan der gelijkvloers, en begrijpende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

een magazijn met bijzondere ingang deur, een studio, inkom met vestiaire, keuken, W.C., stortbad en draaitrap naar het in de kelderverdieping gelegen "Berging-Magazijn 5" en deze "Berging-Magazijn 5".

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: de zes en twintig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, zij

26/1.000

6. Een **MAGAZIJN-STUDIO**, dragende **nummer 6**, in het zwart gekleurd op het plan van het gelijkvloers en begrijpende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

een magazijn met bijzondere ingang deur, een studio, inkom met vestiaire, keuken, W.C., stortbad, en een draaitrap leidend naar het in de kelderverdieping gelegen "Berging-Magazijn 6" en deze "Berging-Magazijn 6", en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: de zes en twintig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, zij

26/1.000

III. - EERSTE, TWEDE, DERDE, VIERDE en VIJFDE VERDIEP.

A. Gemene delen:

Twee liftkokers, twee trapgaten met trappen leidende tot het vijfde verdiep, het geheel in het rood gekleurd op het plan der verdiepen.

B. Privatieve delen:

1. Een **APPARTEMENT**, dragende **nummer 1, 5, 9, 13 en 17** (zijnde het hoekappartement op elk verdiep), en het groen gekleurd op het plan van het normaal verdiep, en begrijpende elk:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

hall met vestiaire, woonkamer met terras, keuken met terras, drie slaapkamers, badkamer, stortbad met kast, stookplaats en W.C., en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

elk acht en dertig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond, zij samen honderd negentig/duizendsten

190/1.000

2. Een **APPARTEMENT** dragende **nummer 2, 6, 10, 14, en 18**, In het bruin gekleurd op het plan van het normaal verdiep, en begrijpende elk:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

hall met vestiaire, W.C., woonkamer met terras, keuken, stookplaats, berging badkamer, twee slaapkamers met terras.

b) en in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

hebbende elk drie en dertig/duizendsten in alle gemene delen van voorschreven goed waaronder de grond,

zij samen honderd vijf en zestig/duizendsten in alle
gemene delen van voorschreven goed, waaronder de grond, hier 165/1.000

3. Een APPARTEMENT, dragende nummer 3, 7, 11, 15 en 19,
in het purper gekleurd op het plan van het normaal verdiep,
en begrijpende elk:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:
hall met vestiaire, W.C., keuken, woonkamer met terras,
berging, stookplaats, badkamer, twee slaapkamers met terras,
en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
hebbende elk drie en dertig/duizendsten in alle gemene
delen van voorschreven goed waaronder de grond,
zij samen: honderd vijf en zestig/duizendsten, hier 165/1.000

4. Een APPARTEMENT dragende nummer 4, 8, 12, 16 en 20,
in het geel gekleurd op het plan van het normaal verdiep, en
begrijpende elk:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:
hall met vestiaire, W.C., keuken, woonkamer met terras,
berging-stookplaats, badkamer, stortbad met kast, en twee
slaapkamers met terras.

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
hebbende elk drie en dertig/duizendsten in alle gemene
delen van voorschreven goed, waaronder de grond,
zij samen honderd vijf en zestig/duizendsten 165/1.000

IV. - ZESDE VERDIEPING

A. Gemene delen

Twee liftkokers met machinerieën en machinekamers der
liften.

B. Privatieve delen

1. Een APPARTEMENT dragend nummer 21, in het groen
gekleurd op het plan van het hoogste verdiep (zijnde de
hoekappartementen), en begrijpende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
hall met vestiaire, keuken, met terras, drie
slaapkamers met balkon, badkamer, stortbad, W.C., kast,
stookplaats-berging, trap en trapgat leidende naar het vijfde
verdiep (de onverdeelde helft), en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid :
de acht en dertig/duizendsten in alle gemene delen van
voorschreven goed waaronder de grond, zij 38/1.000

2. Een APPARTEMENT, dragende nummer 22, in het bruin
gekleurd op het plan van het hoogste verdiep, en begrijpende:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :
hall met vestiaire, W.C., keuken, woonkamer met terras,
berging-stookplaats, badkamer, twee slaapkamers met balkon,
en de onverdeelde helft in de trap met trapgat leidende naar
de vijfde verdieping.

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
de drie en dertig/duizendsten in alle gemene delen van
voorschreven goed waaronder de grond, zij 33/1.000

3. Een APPARTEMENT, dragende nummer 23, in het purper
gekleurd op het plan van het hoogste verdiep, en begrijpende:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom :
hall met vestiaire, W.C., berging-stookplaats,
woonkamer met terras, badkamer, twee slaapkamers waarvan één
met balkon, en de onverdeelde helft in de trap met trapgat
leidende het vijfde verdiep, en

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
de drie en dertig/duizendsten in alle gemene delen van
voorschreven goed, waaronder de grond, zij 33/1.000

4. Een APPARTEMENT, dragend nummer 24, in geel
gekleurd op het plan van het hoogste verdiep en begrijpende:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:
hall met vestiaire, W.C., berging-stookplaats, keuken,
woonkamer met terras, badkamer, stortbad, twee slaapkamers
met balkon, en de onverdeelde helft in trap met trapgat,
leidende naar het vijfde verdiep

b) In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
drie en dertig/duizendsten in alle gemene delen van
voorschreven goed, zij : 33/1.000

V. - HET DAK.

Gemene delen:

het dak zelf.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW.

De comparanten verklaren de verdeling van het op te richten gebouw
te doen en appartementen, winkels, garages, autostandplaatsen, en andere
privatieve lokalen.

Deze wilsbeschikking geakteerd in de tegenwoordige akte, brengt
vanaf heden tot stand: de appartementen, winkels, studio's, kelders,
autostandplaatsen en andere privatieve lokalen, in onderscheiden
eigendommen, die alle op zich zelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle
overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle
overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, winkels, studio's, autostandplaatsen en
privatieve lokalen, omvat:

A. Een gedeelte in privatieve en exclusieve eigendom.

B. En in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid, een zeker
aantal aandelen in de gemene delen van het op te richten gebouw, en de
grond.

De vervreemding van een privatief lokaal, omvat
noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privatief lokaal en van
de aandelen in de gemene delen, die daar bijkomstig aan toebehoren. De
hypotheek op elke ander zakelijk recht op een privatief lokaal, bezwaart
tezelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen

in gemeenschappelijke gedeelten die daarmede onafscheidelijk verboden zijn.

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

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten welke in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zijn en zullen blijven.

De privatieve lokalen komen voor op en zijn beschreven in de plannen en andere documenten die aan deze akte gevoegd zijn, en die bepalen welke lokalen en elementen privaat of gemeen zijn, alsmede hun verdeling tussen elk der privatieve delen, die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

De kelders en autostandplaatsen in de garage mogen afzonderlijk vervreemd worden, doch enkel aan een mede-eigenaar; de zelfde bepaling geldt eveneens voor de verhuring ter uitzondering nochtans wat betreft de autostandplaatsen.

PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

Artikel 7, a). - Gemene delen

[bepaling overgebracht van het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom]

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed dat op te richten is, omvatten namelijk de grond, de funderingen, het betonnen geraamte van het op te richten gebouw, de uitwendige versieringen der gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuning van de balkons en vensters, de rolluiken en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve lokalen gelegen, en die van de privatieve lokalen afhangen indien deze leidingen tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve lokalen dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders en andere privatieve of gemene lokalen, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders en autostandplaatsen, en de volledige liften met machinerieën, de loge en lokalen bestemd door de huiswaarder: vuilnisbakken, het dak of het terras op het te richten gebouw met trappen, alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijke of welke gemeenschappelijke delen zullen zijn ~~volgens de wet van 8 juli 1924.~~

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Artikel 8. - Bepaling der privatieve gedeelten

Elk privatieve eigendom zal de samenstellende delen van het appartement, magazijn, kelder en autostandplaats omvatten, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk: de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidmuren met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden welke de appartementen onderling afscheiden, evenals de kelders en autostandplaatsen, de vensters met

uitzicht op de straat of nop de koer met hun luiken of rolluiken en leuning; de deuren der rustingen alle inwendige leidingen der privatieve lokalen; de particuliere gezondheidsinstallaties; de delen in glas van deuren en vensters; de bekleding van de zoldering met de versiering; de inwendige zolderbekleding en versiering; in één woord al hetgeen zich binnen de privatieve lokalen bevindt en in één woord al hetgeen binnen de privatieve lokalen bevindt, en hetgeen tot het uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bewoners dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot het uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meter en -leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enz.

Bovengaande uiteenzetting is aanhalend en niet perkend.

Ieder appartement of privaat lokaal beschikt tevens over een brievenbus aan de ingang van het op te richten gebouw, een parlofoon en een bel aan de ingangdeur van het appartement, over een inductieve centrale verwarmingsinstallatie, een vuilnisstort.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Boven de erfdiensbaarheden kunnende spruiten uit de tegenwoordige akte, ingevolge de horizontale verdeling van het gebouw, verklaren de comparanten, zo zij handelen, dat voorschreven grond bovendien onderworpen is aan de bijzondere voorwaarden kunnende spruiten uit de voorgaande titels van eigendom, en inzonderheid deze opgelegd door de naamloze vennootschap "Compagnie Immobilière Le Zoute" te Knokke, voor zover zij nog van toepassing kunnen zijn, vervat in de gemelde akte van aankoop waarvan sprake in de "Oorsprong van eigendom" hiervoor.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De comparanten in dees behouden zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren die op te richten zijn op de grenzen der aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel de comparanten toe te laten in hun uitsluitend voordeel de vergoedingen te ontvangen die zouden verschuldigd zijn door de aanpalende eigenaars.

De comparanten in dees hebben 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 geldig kwijting van te verlenen.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparanten noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, noch de bescherming, noch de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid medebrengen.

Indien, om welke reden ook de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemene delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen deze laatsten vrijwillige daartoe hun medewerking verlenen, zodra zij daartoe aanzocht worden, op straf van schadevergoeding.

De comparanten in dees behouden zicht ook uitdrukkelijk het recht voor de elektriciteitscabine met nodige kabels en leidingen, getekend op het plan van het gelijkvloers, op te richten, te laten oprichten door de elektriciteitsmaatschappij, zelfde cabine te vervreemden hetzij ten kosteloze of ten bewarende titel, onder de voorwaarden en bespreken welke zij zullen geradig vinden, dit alles zonder enige tussenkomst vanwege

iedere toekomstige rechtsverkrijger van welkdanig privatief gedeelte in de op te richten "Residentie Brighton". Iedere vergoeding of verkoopprijs zal uitsluitelijk ten goede komen aan de comparanten in dees.

LIFTEN.

De verzekering, het onderhoud, de herstellingen, de kosten, van gebruik en der eventuele vervanging der liften, alsook het verbruik der elektriciteit nodig tot de verlichting en de aandrijving zullen als volgt verdeeld worden:

- De appartementen van het eerste verdiep zijnde de nummers 1, 2, 3 en 4, elk dertig/duizendsten, of samen honderd twintig/duizendsten.	120/1000
- De appartementen van het tweede verdiep, zijnde de nummers 5, 6, 7 en 8 elk zes en dertig/duizendsten, of samen honderd vier en veertig/duizendsten	144/1000
- De appartementen van het derde verdiep, zijnde de nummers 9, 10, 11 en 12 elk veertig/duizendsten, of samen honderd zestig/duizendste	160/1000
- De appartementen van het vierde verdiep, zijnde de nummers vier en veertig/duizendsten of samen honderd zes en zeventig duizendsten (13, 14, 15, 16)	176/1000
- De appartementen van het vijfde verdiep, zijnde nummers 17, 18, 19 en 20 elk vijftig/duizendsten, of samen tweehonderd/duizendste	200/1000
- De appartementen van het zesde verdiep, zijnde de nummers 21, 22, 23 en 24, elk vijftig/duizendsten, of samen tweehonderd/duizendste	200/1000

TOTAAL: Duizendsten: Duizend.	1000/1000

VERKOOP - AFSTAND

De comparanten vermeld onder nummers 2 tot en met 6 handelende zoals gezegd, en de gehuwde vrouwen daartoe bijgestaan en bemachtigd zoals gezegd, hebben bij deze verklaard te verkopen, af te staan en over te dragen voor vrij, zuiver en onbelast van alle hoegenaamde hypotheken, inschrijvingen, en/of belemmeringen.

Aan en ten behoeve van hun medegerechtigde-vader, voornoemde comparant sub 1, hier aanwezig en aanvaardende:

Al hun onverdeelde rechten en aandelen, hetzij de twee/achtstenn volle eigendom en één/achtste naakte eigendom (de overige vijf/achtsten volle eigendom en één/achtste vruchtgebruik reeds aan de koper-afstandhouder toebehorende) in:

BADSTAD KNOKKE.

A. De zes en zestig/duizendsten in voorschreven perceel grond en in al de gemene delen van het op voormeld perceel grond in opbouw zijnde appartementsgebouw "Residentie Brighton".

B. 1) De KELDER 4, in het geel gekleurd op het plan der kelderverdieping, welke aan de tegenwoordige akte is gehecht gebleven, welke kelder deel uitmaakt van de kelderverdieping van het op te richten gebouw, en welke zal omvatten:

- In privatieve en exclusieve eigendom: de gemelde kelder in het kelderverdiep.

- In mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: één/duizendste in de gemene delen van voorschreven goed en grond, welke zich ten titel van onafscheidbaar aanhorigheid bij voormelde privaatief gedeelte voogt, en welk zich dienvolgens in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zal bevinden.

2) Het "MAGAZIJN-STUDIO 3" in het blauw en geel gekleurd op

Voormelde plannen van de kelder verdieping en het gelijkvloers welke aan tegenwoordige akte zullen gehecht blijven, welke "Magazijn-Studio" deel zal uitmaken van de kelder verdieping en het gelijkvloers van het op te richten gebouw "Residentie Brighton", en welke zal omvatten:

- In privaatieve en exclusieve eigendom:

a) In de kelder verdieping: een "Berging-magazijn 3" in het geel gekleurd op het plan der kelder verdieping, omvattende gemelde "Berging-Magazijn 3" en een draaitrap met trapgat leidende naar het hierna omschreven magazijn 3 op het gelijkvloers en een stookplaats dragende nummer 3.

b) Op het gelijkvloers: een "Magazijn" en een studio, dragende beide nummer 3 in het blauw gekleurd op het plan van het gelijkvloers, en begrijpende een magazijn met bijzondere ingang deur, een studio, een keuken, een W.C., een stortbad en een draaitrap leidende naar de in de kelder verdieping gelegen "Berging-Magazijn 3" hiervoor beschreven sub "a)".

- Bij welke privaatieve delen, zich ten titel van onafscheidbaar aanhorigheid voegen, de zes en twintig/duizendsten van alle gemene delen van voorschreven goed en grond, dewelke zich dienvolgens in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zullen bevinden.

3) Een "AUTOSTANDPLAATS" dragende nummer 3, in het geel, gekleurd op het plan der kelder verdieping welke hieraan zal gehecht blijven, welke autostandplaats deel zal uitmaken van het kelder verdieping van gemelde "Residentie Brighton", en welke zal omvatten.

a) in privaatieve en exclusieve eigendom, de gemelde autostandplaats nummer 3, en

b) bij welke privaatieve delen zich ten titel onafscheidbare aanhorigheid voegt, één/duizendste in alle gemene delen van voorschreven goed en grond, dewelke zich dienvolgens in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zullen bevinden. 1/1000

4) Het APPARTEMENT NUMMER 13, in het groen gekleurd op het plan der verdiepingen, welke aan tegenwoordige akte zal gehecht blijven, welk appartement deel zal uitmaken van het vierde van het op te richten appartementsgebouw "Residentie Brighton", en welke zal omvatten:

1) in privaatieve en exclusieve eigendom: hall met vestiaire, woonkamer met terras, keuken met terras, drie slaapkamers, badkamer, stortbad, stookplaats-berging en W.C.,

2) Bij welke privaatieve delen, zich ten titel van onafscheidbare aanhorigheid voegen, de acht en dertig/duizendsten van voorschreven goed en grond, welke zich dienvolgens in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zullen bevinden, hier 38/1000

Zoals overigens deze delen voorkomen en beschreven zijn in de voormelde basisakte, voorwerp van deze akte.

INGENOTTREDING.

De koper-afstandhouder zal van voorschreven goed de volle eigendom hebben te rekenen vanaf heden, en er in het genot van komen eveneens te rekenen van heden, om het ter beschikking te stellen van de aannemers, die de werken uitvoeren. Hij zal er vrij kunnen over beschikken met het einde van de hierna vermelde koopsom en voor iedere inbezitname.

VOORWAARDEN.

De partijen, zo zij handelen, verklaren dat tegenwoordige verkoop en koop-afstand werd gedaan en aanvaard onder de volgende lasten en bespreken, waartoe de koper-afstandhouder, zich bij deze verbinden, te weten:

1. Voorschreven aandelen in gemeld goed worden verkocht in hun huidige staat en ligging, met alles wat ervan afhangt en eraan toebehoort, met al hun gekende en/of verborgene gebreken en hoedanigheden, met alle nadelige en zichtbare als onzichtbare, durende en niet-durende erfdiensbaarden, waaraan zij zouden kunnen onderhevig zijn, en ook met alle rechten en plichten kunnende spruiten uit deze akte, doch zonder waarborg der hiervoor uitgedrukte grootte van de grond, welkdanig het verschil ook wezen moge, de koper-afstandhouder verklarende voorschreven goederen zeer wel te kennen en er geen nadere beschrijving of aanduiding van te begeren.

2. Van te betalen en af te dragen alle hoegenaamde belastingen en taken welke op voorschreven afgestane goederen zouden kunnen gevraagd worden, te rekenen vanaf hun eisbaarheid.

3. Door het enkel feit van tegenwoordige akte wordt de koper-afstandhouder gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkopers-afstanddoeners, kunnende spruiten uit de verzekeringspolissen betreffende de bij dees afgestane goederen, en hij zal er de premies van afdragen en betalen te rekenen vanaf de eerstkomende vervalddag.

4. De koper-afstandhouder zal zijn aandeel in de gemene lasten dienen af te dragen en te betalen te rekenen vanaf hun eisbaarheid.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

A. Het goed is verkocht om uitgevoerd te worden gelijkvormig aan het lastenkohier, welke de te gebruiken materialen specificceert. De koper-afstandhouder erkent een exemplaar van dit lastenkohier ontvangen te hebben.

B. De koper-afstandhouder behoudt zich uitdrukkelijk de afwerking van de privatieve delen voor, welke door bijzondere overeenkomst tussen hem en de verkopers-afstanddoeners werd vastgelegd.

Tegenwoordige verkoop-afstand behelst dus alleen de ruwbouw op de afwerking van de gemene delen van voorschreven goed.

C. Tegenwoordige verkoop-afstand is nog gedaan en aanvaard onder de lasten en bespreken kunnende spruiten uit de voorgaande basisakte met aangehecht reglement van mede-eigendom van het onroerend goed waarover het gaat, van welke basisakte en reglement van mede-eigendom de koper-afstandhouder verklaard en erkent volledig kennis te hebben en een exemplaar ervan te hebben ingetrokken.

Door het enkel feit van deze akte, is de koper-afstandhouder gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkopers-afstanddoeners kunnende spruiten uit meergemelde basisakte en aangehecht reglement van mede-eigendom; hij zal er dus zijn persoonlijke aangelegenheid van maken, en hij verbindt zich deze uit te voeren in al hun termen derwijze dat geen enkele verhaal zal kunnen uitgeoefend worden tegen de verkopers-afstanddoeners door wie ook.

PRIJS.

De partijen, zo zij handelen, verklaren dat deze verkoop-afstand is gedaan en aanvaard voor en mits de principale som van twee miljoen en dertig duizend frank.

Uit welke soms de verkopers-afstanddoeners verklaren en erkennen hun aandeel te hebben ontvangen waarvan kwijting.

FISCALE VERKLARING.

Nadat de partijen van ondergetekende Notaris Nadat lezing hebben gekregen van paragraaf 1 van artikel 202 van het Wetboek der Registratierechten, hebben zij voor het heffen der Registratierechten verklaard de aandelen in voorschreven grond en in de thans afgewerkte gebouwen voor de geheelheid volle eigendom te schatten op vierhonderd vijf en negentig duizend frank.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING.

Partijen zo zij handelen, verklaren de Heer Hypotheekbewaarder uitdrukkelijk te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens het overschrijven van het afschrift dezer.

GETUIGSCHRIFT VAN EENZELVIGHEID.

De ondergetekende Notaris op het zicht van officiële stukken door de wet vereist, bevestigt de eenzelvigheid van de partijen, zoals hiervoor is gemeld.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitwerking deze verklaren partijen woonst te kiezen in de "Residentie Brighton" te Knokke.

KOSTEN.

De kosten van tegenwoordige basisakte vertegenwoordigen de eerste gemene last. Zij bedragen voor elk der "Magazijnen-Studio's" twee duizend frank, en voor elk der appartementen twee duizend vijfhonderd frank, zij samen twee en zeventig duizend frank.

VOLMACHT.

De comparanten in dees verklaren verders als hun bijzondere lasthebbers aan te stellen, met het recht voor de lasthebbers elk afzonderlijk of gezamenlijk te handelen.

1) Mevrouw Laura Vermeille, echtgenote van de Heer Robert Loeys, voornoemd.

2) Mevrouw Antoinette Vermeille, echtgenote van de Heer Robert Meysman, voornoemd, en

3) Mevrouw Georgette Vermeille, echtgenote van de Heer Henri Schoofs, eveneens voornoemd.

Aan wie zij macht en opdracht geven om voor hen en in hun naam en hoedanigheid, te verkopen onder voorwaarden, lasten en bespreken, tegen de prijzen en op de manier die de lasthebbers geradig zullen oordelen, alle overblijvende delen van voorschreven op te richten appartementsgebouw.

Dienvolgens, de oorsprong van eigendom vast te stellen alle verklaringen te doen; de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen of opheffingen; het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen en alle bijhorigheden en kosten vast te stellen; deze te ontvangen en er kwijting van te verlenen met of zonder indeplaatsstelling; het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan; en in het algemeen al het nodige te doen zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke.

En na gedane voorlezing naamtekenden de partijen, zo zij handelen, met de Notaris.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. - Bepaling.

Gebruik maken van het recht voorzien bij artikel 577-bis, ~~paragraaf 1-2 § 9 en 577-3 t.e.m. 577-14~~ van het Burgerlijk Wetboek (~~Wet van 8 juli 1924~~), wordt zo volgt het statuut van het op te trekken onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke hieruit kunnen spruiten, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensgevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars overeenkomstig de bepalingen van onderhavig reglement van mede-eigendom, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore van hypotheek van de ligging van het onroerend goed.

Artikel 2. - Reglement van inwendige orde.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Artikel 3. - Verdeling.

Het werkelijke statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen samen het "Reglement van mede-eigendom".

De beschikkingen van tegenwoordig reglement vullen de basisakte aan, aan dewelke zij gehecht blijven. Alle beschikkingen van tegenwoordig reglement, welke tegenwoordig zouden zijn aan deze vermeld in de basisakte, als niet bestaande aanzien worden.

Alle bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden vermeld in de basisakte van het op te richten onroerend goed, evenals alle vastgestelde en/of vast te stellen verplichte voorschriften van de bevoegde overheden, zullen aanzien worden als zijnde vermeld in dit reglement van mede-eigendom.

Tegenstelbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK II. - WONINGSSTATUUT.

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

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

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

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

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

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

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

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

Zo indien de algemene vergadering weigert om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

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

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

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

Onverdeelde mede-eigendom, en privatieve eigendom.

Artikel 4.

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

De privatieve delen worden genoemd "appartementen", "magazijnen", "kelders" en "autostandplaatsen".

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen = recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek - voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

1) het appartement, magazijn, kelder of autostandplaats, waarvan de gehele en uitsluitelijke eigendom door ieder van hen voorbehouden wordt;

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen, die op het zelfde appartement, magazijn, kelder of autostandplaats betrekking hebben.

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

Artikel 5. - Onderverdeling van het onroerend goed

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in DUIZEND/DUIZENDSTEN, behorende tot de appartementen, magazijnen, kelders en

autostandplaatsen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

De verdeling van de aandelen onder de verschillende privatieve lokalen is vastgesteld in de basisakte, aan dewelke tegenwoordig reglement is gehecht gebleven.

Ingeval twee of meer appartementen of andere privatieve lokalen aankoopt, zal hij aanzien worden, zelfs indien hij deze privatieve lokalen in één privaat lokaal omvormt, als zijnde eigenaar van twee of meer appartementen of privatieve lokalen, en niet als zijnde eigenaar van één groter appartement of privaat lokaal. Dienvolgens heeft hij alle rechten en plichten van twee of meer onderscheidene eigenaars.

Artikel 6. - Hoe de eigendom berekend wordt.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen, magazijnen, kelders of autostandplaatsen ondergaan mogen zijn, en dit ten gevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering van al de mede-eigenaars, en dit met éénparigheid van stemmen.

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

Iedere mede-eigenaar kan evenwel aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 7. - Gemene delen.

a) Samenstelling:

[bepaling overgeplaatst naar het deel basisakte]

b) Juridische situatie:

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard worden met werkelijke rechten of inbeslagnemingen, dan samen met de privatieve lokalen waarvan zij de bijhorigheid zijn, en voor de gedeelten behorend tot elke dezer bestanddelen. De hypothese of elk ander werkelijk recht welke gevoetigd wordt op een privaat lokaal, bezwaart van rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen die ervan afhangt.

[artikel 8. werd verplaatst naar het deel basisakte]

Artikel 9.

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

Ieder mede-eigenaar mag volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen (kelders en autostandplaatsen inbegrepen) wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzwakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en privatieve plaatsen van de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen gun private lokalen enige wijziging ook aan de gemeenschappelijke zaken aan te brengen, zonder de toestemming en goedkeuring van de architect van het onroerend goed. Het is aan ieder eigenaars van een privaatief lokalen verboden dit in verscheidene privatieve lokalen onder te verdelen.

b) Gemeenschappelijke delen in privatieve lokalen.

De werken aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van de $\frac{3}{4}$ der uitgebrachte stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw. De honoraria van deze laatste zullen ten laste vallen van de eigenaars die de werken doen uitvoeren.

c) Stijl en harmonie van het onroerend goed.

Niet wat de stijl en harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met ~~eenparigheid~~ drie/vierde van stemmen en het akkoord van de bouwkundige auteur van de plannen.

Hetzelfde geldt namelijk voor de ingangdeuren van de privatieve lokalen, voor de vensters, leuning, balkons, rolluiken, luiken en alle andere delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs voor wat het schilderwerk aangaat.

d) De eigenaars zullen luiken of rolluiken mogen aanbrengen; zij zullen van het model zijn dat door de algemene vergadering wordt aangenomen. De eigenaars zullen private draadloze posten en telefoon of televisie mogen aanleggen. Dienaangaande wordt door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde vastgelegd.

De telefoon mag aangelegd worden in de private lokalen, op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars; diensaan gaande zijn de draden en toegangen voorzien, die in geen geval mogen gewijzigd worden.

e) Openingen

Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden in de gemene muren openingen aan te brengen om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de zoetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De algemene vergadering zal deze toelating aan Bijzondere voorwaarden kunnen onderwerpen. Dezelfde toelating kan aan huurders verleend worden indien hij respectievelijke eigenaars hiermede instemmen.

HOOFDSTUK III - BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 10. - Voorafgaande opmerkingen.

a) Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld door de beheerder algemene vergadering, die eveneens zijn vergoeding bepaalt.

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

~~Indien de beheerder afwezig is of in gebrek blijft de eigenaar met het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten komt de functie toe aan de oudste. Het beheer van het gebouw zal voor de eerste maal toevertrouwd worden aan de heer Albert HEIRMAN, wonende te Knokke, en dit voor een duurtijd van één jaar aan een nog later te bepalen vergoeding.~~

Sectie 1. Algemene vergadering der eigenaars

Artikel 11. - Bepaling.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is als bevoegd aangaande het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Mits bijzondere motivering, kan zij evenwel ook beslissingen nemen over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Artikel 12. - Samenstelling en geldigheid

De algemene vergadering is slechts dan deugdelijk aangesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig of behoorlijk uitgenodigd zijn; zij kan echter alleen geldige beslissingen nemen wanneer zij zich schikt naar de bepalingen van volgend artikel.

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

Artikel 13. - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden in het jaar te Knokke, op de dag, uur en plaats door de ~~beheerder~~ syndicus ~~of degene die er de functie van aanneemt~~ aangeduid, en dit telkens in de periode van 25 januari tot 10 februari.

~~Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan zijn eigenaars in de norm en binnen de voorgeschreven termijnen (zie hierna); voor de uitnodigingen staan deze dag, uur en plaats vast.~~

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de ~~voorzitter van de vergadering of de beheerder~~

syndicus, en dit zo dikwijls als het nodig blijkt, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Hij moet echt in ieder geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door één of meerdere van de eigenaars die minstens ~~1/3~~ 1/5^e der duizendsten van het onroerend goed 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

In geval de ~~beheerder~~ syndicus dit verzuimt gedurende meer dan ~~acht~~ dertig dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend.

Ook de rechter kan de bijeenroeping van een algemene vergadering gelasten, op vraag van een mede-eigenaar, binnen een termijn die de rechter vaststelt, de ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Sectie 2. - Uitnodigingen.

Artikel 14. - Termijn.

~~De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig zijn indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen schriftelijke ontlasting van deze laatste.~~

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 16 van huidig reglement.

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

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

Wanneer een eerste algemene vergadering het vereiste aantal stemmen niet vertegenwoordigt, zal een tweede algemene vergadering samengeroepen worden met de zelfde dagorde, maar de termijn van samenroeping zal minimum vijftien vrije dagen en ~~maximum acht vrije dagen~~ te voren geschieden.

Artikel 15. - Dagorde

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom heeft ontvangen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten ingeschreven in de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze discussies mag er geen enkele beslissing genomen worden met bindende kracht.

Het punt "VERSCHEIDENE" mag slechts vragen van een zeer gering belang omvatten.

Ieder mede-eigenaar heeft het recht een punt welk hem aanbelangt op de dagorde te laten vermelden op voorwaarde dat hij dit tijdig schriftelijk aan de beheerder syndicus ter kennis brengt, ten sinds deze laatste toe te laten het in de uitnodigingen in te lassen.

Sectie 3. - Samenstelling der Algemene Vergadering

Artikel 16. - Volmachten

De algemene vergadering is samengesteld door al de mede-eigenaars, welke ook het aantal duizendsten weze dat ieder van hen bezit.

Indien de beheerder syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, maar hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en beraadslagende stem.

~~Evenwel, indien de beheerder van mede-eigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou hij ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.~~

~~Ter uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar op de vergadering vertegenwoordigen, indien hij zelf geen mede-eigenaar is, of indien hij, hebbende op het geheel of op een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of genotsrecht, vanwege de mede-eigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergadering en er in zijn plaats te stemmen; geen enkele andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenoot mede-eigenaar vertegenwoordigd zijn; ook een huurder mag slechts zijn eigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering.~~

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

~~Deze volmachten dienen geschreven te zijn, ofwel slechts de beraadslagingen in betrekking met zekere zaken welke zij zullen bepalen. Bij gebreke van dit beding zullen de volmachten als niet bestaande gelden, tegenover de andere mede-eigenaars.~~

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, 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 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.

~~Ingeval van openvallen van een nalatenschap of elke andere wettelijke oorzaak, die voor gevolg heeft dat de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars — zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen — hetzij aan een vruchtgebruiker en aan de blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeropen worden en zij zullen het recht hebben de vergaderingen bij te wonen met raadgevende stem, doch zullen zij één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met raadgevende stem, en dewelke zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven. Bij gebreke de onverdeeltheid kenbaar te maken en aan wie de uitnodigingen dienen verzonden te worden, zullen deze geldig worden gedaan op het domicilie van de vorige eigenaar of dit door hem verkozen.~~

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

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

Artikel 17. - Voorzitter

Voor de tijd welke zij bepaalt, duidt de algemene vergadering der mede-eigenaars haar voorzitter, de secretaris en twee bijzitters aan, en dit bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Dezen kunnen herkozen worden.

De voorzitter dient verkozen te worden onder de mede-eigenaars.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toevertrouwd aan eigenaar welke het grootste aantal duizendsten bezit, en in geval van gelijkheid aan de oudste van hen.

De algemene vergadering kan ten allen tijde de voorzitter en de bijzitters uit hun functie ontheffen.

Behoudens andersluidende beslissing, oefent de syndicus de taak van secretaris uit.

Desgevallend wordt het bureau nog aangevuld met één of meerdere stemopnemers.

Artikel 18. - Het bureel

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter en de secretaris, bijgestaan door de twee bijzitters, en bij gebrek uit de voorzitter en de secretaris, bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal duizendsten.

Artikel 19. - Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering en de twee bijzitters.

Artikel 20. - Meerderheid

§ 1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen door de volstrekte meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin de wet een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen vereist ~~is door tegenwoordig statuut of het reglement van inwendige orde.~~

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

Wanneer de éénparigheid vereist wordt, betekent zulks de eenparigheid van AL de mede-eigenaars, niet de eenparigheid der leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, wijl de afwezigen zullen beschouwd worden als zich tegen het voorstel verzettend.

~~De beslissingen aangaande het genot van de gemeenschappelijke zaken, vereisen slechts de meerderheid van de op de algemene vergadering tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.~~

~~De beslissingen betreffende het bouwen, verbouwen of veranderen aan de ruwbouw van de gemene delen, evenals deze aangaande de harmonie der gevels en de toegang tot het gebouw, eisen een meerderheid van de 3/4^e der geheelheid der stemmen van het onroerend goed.~~

§ 2. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie/vierden** 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) over de verplichte oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier/vijfden** 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 van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de eventuele oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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

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

- c) over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 21. - Aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als duizendsten dat overeenstemt met het aandeel in de gemene delen.

Bij gelijkheid van stemmen wordt de beslissing als verworpen aangezien ~~is deze van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.~~

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

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

Artikel 22. - Geldigheid van de beraadslagingen.

~~Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars samenbrengen die meer dan de 3/4^e der duizendsten bezitten.~~

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.

Ingeval de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeropen worden ~~binnen de~~

~~vijf vrije dagen minimum en binnen de acht dagen maximum na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, hebbende de zelfde dagorde als de eerste.~~

Deze tweede vergadering zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden zij en het aantal der vertegenwoordigde duizendsten, behoudens altijd in geval waarin de éénparigheid van stemmen vereist is.

Artikel 23. - Register der beslissingen, Uittreksels.

~~De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen verbaal, ingeschreven in een bijzonder register, dat getekend wordt door de voorzitter, de bijzitters en de eigenaars die het verlangen. Ieder eigenaar mag dit register raadplegen en hiervan afschrift nemen zonder het te verplaatsen, dit op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring ervan en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals de andere archieven van beheer van het onroerend goed.~~

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 of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Sectie 4. - Machten der Algemene Vergadering

Artikel 24. - Bepaling.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide macht om akten aangaande de gemene delen te stellen of te vernietigen, en diensvolgens betreffends:

- 1) benoeming van de beheerder syndicus;
- 2) bepaling der bezoldigingen, wedden en vergoedingen
- 3) goedkeuring der beheerrekening;
- 4) stemming aangaande het budget der gemene ontvangsten en uitgaven.

Artikel 25. - Andere manier van raadpleging.

Teneinde tijdsverlies en menigvuldige vergaderingen te vermijden, mag de beheerder syndicus aan ieder van de eigenaars vragen voorleggen en hun zienswijze dienaangaande verzoeken.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen aldus, 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 ook hiervan notulen op.

~~In dit geval wordt de beslissing genomen bij meerderheid van de antwoorden. Deze manier van raadpleging is slechts toegelaten voor vragen betreffende het lopend onderhoud of lopende administratie van het onroerend goed en die geen ernstig karakter hebben. Bij eenvoudig~~

~~aangetekend schrijven kan één enkele mede-eigenaar zich tegen deze wijze van raadpleging verzetten.~~

Artikel 26. - Goedkeuring, nazicht der beheersrekening

De beheersrekening van de beheerden wordt aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd. De ~~beheerder~~ syndicus zal deze minstens één maand op voorhand aan de mede-eigenaars moeten mededelen.

~~De voorzitter en de twee bijzitters hebben~~ De commissaris van de rekeningen heeft volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigde stukken na te zien. Zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de ~~beheerder~~ syndicus de mede-eigenaars hun bijzondere rekening laten geworden, die hem binnen de acht dagen moet voldaan worden. De mede-eigenaars zullen aan de ~~beheerder~~ syndicus de vergissingen ter kennis brengen welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben. De onderhoudskosten van het onroerend goed worden provisioneel aan de ~~beheerder~~ syndicus voldaan, dit op voorlegging door deze laatste van een nauwkeurige schattingsstaat van de uit te voeren werken.

[bepalingen overgebracht uit het oorspronkelijk reglement van inwendige orde - 'Hoofdstuk VI - beheer, huisbewaarder"]

Sectie I - Beheer

Artikel 63 - Benoeming van de ~~beheerder~~ syndicus

De ~~beheerder~~ syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de algemene vergadering bijwonen met raadplegende stem, zo hij zelf geen mede-eigenaar is.

De ~~beheerder~~ syndicus zal gekozen worden door de algemene vergadering die hem zal kunnen verkiezen hetzij onder, hetzij buiten de eigenaars; indien de ~~beheerder~~ syndicus mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden, de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Wanneer de syndicus niet door de algemene vergadering wordt aangesteld, kan hij aangesteld worden bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 64 - Bevoegdheden

De beheerder syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling; hij moet toezicht uitoefenen op de huisbeheerder gebeurlijk op eigen hand te werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad van mede-eigendom en de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhouding aangeduid in de basisakte, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Ongeacht eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot 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 of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 13;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

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

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

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.

Artikel 65 - Volmacht

De mede-eigenaars geven volmacht aan de ~~beheerder~~ syndicus, die hen aldus vertegenwoordigt.

De ~~beheerder~~ syndicus is gelast hun beslissingen uit te voeren, en dit zowel voor het dagelijks als voor het algemeen beheer van het gebouw.

De ~~beheerder~~ syndicus verbindt de vergadering geldig voor alle lopende zaken ten opzichte van de maatschappijen voor water, gas en elektriciteitsbedeling en alle andere leveranciers evenals ten opzichte van alle administraties.

De ~~beheerder~~ syndicus vertegenwoordigt dus alle de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw zonder uitzondering en dit als enige volmachtdrager. Nochtans is de ~~beheerder~~ syndicus er toe gehouden ieder voorstel, betwisting of nieuwe omstandigheid welke de bestaande toestand gevoelig zouden kunnen beïnvloeden, aan de algemene vergadering kenbaar te maken.

Iedere betwisting zal door de ~~beheerder~~ syndicus mogen bepleit worden binnen de perken van de hem door de algemene vergadering der mede-eigenaars verleende volmachten.

Artikel 66 - Bouwmeester

De algemene vergadering, samengeroepen als hiervoor is gezegd en beslissende met een meerderheid van 3/4 der stemmen zal de bouwkundige aanduiden, die aan het onroerend goed gehecht blijft, en waarbij zij haar voorkeur zal geven aan de bouwkundige die het toezicht gehad heeft op de bouwwerken van het onroerend goed.

De ~~beheerder~~ syndicus zal zich met deze bouwkundige in betrekking stellen telkens wanneer dit nodig of nuttig mocht blijken.

Artikel 67 - Betwistingen

De ~~beheerder~~ syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom en de vergadering; deze zullen beslissen over de maatregelen die moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal de ~~beheerder~~ syndicus zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

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

Artikel 68 - Vertegenwoordiging in rechte

~~Het onroerend goed~~ De vereniging van mede-eigenaars wordt in zijn geheel in rechte door de ~~beheerder~~ syndicus vertegenwoordigd tegenover derden, en dit zowel als eiser als verweerder.

~~Moest de beheerder syndicus echter een verzoekende daad stellen, zal hij zich dienen te dekken door een mede-eigenaar indien hij zelf geen mede-eigenaar is, zonder zich evenwel te moeten verrechtvaardigen tegenover de overheden.~~

Artikel 69 - Boekhouding

De ~~beheerder~~ syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor, en ontvangt desgevallend ontlasting diensangaande.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening voor.

Aan de ~~beheerder~~ vereniging van mede-eigenaars zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem 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~~ werkkapitaal, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit ~~reservefonds~~ werkkapitaal vaststellen in afwachting van het aan te wenden. De ~~beheerder~~ syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de ~~beheerder~~ syndicus te storten, zal deze laatste met de toelating van de beheerraad de bedeling van de gas-, elektriciteit- en waterbronnen kunnen afsluiten die het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar bedienen; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing.

De in gebreke zijnde mede-eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning een boete van honderd frank met een minimum van vijfhonderd frank (12,50 euro) per inbreuk kunnen oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de ~~beheerder~~ syndicus in naam van alle de vereniging van mede-eigenaars.

De ~~beheerder~~ syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de ~~beheerder~~ syndicus zich van het akkoord van de ~~beheerraad~~ algemene vergadering verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd, zullen intrest opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken, dit vanaf hun eisbaarheid tot de wezentlijke betaling. Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid tot zijn rechten in de gemene delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Indien het appartement of privaatief lokaal van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurvoorwaarden, heeft de ~~beheerder~~ syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

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

Artikel 70 — Scheidsrechtelijk beding

~~De beheerder moet de eerste instantie zijn aan wie een geschil dient voorgelegd te worden dat geen minnelijke regeling heeft kunnen bereiken. De meeste gereede partij maakt een overzichtelijk schriftelijk verslag over aan de beheerder, hem verzoekende een verzoeningsvergadering te willen beleggen. De beheerder geeft diensaan gaande in de kortst mogelijke tijd zijn advies. Deze tussenkomst is gratis. Ingeval de onenigheid blijft voortbestaan dient het geschil aan de Heer Vrederechter van het derde kanton Brugge voorgelegd te worden~~

~~die eventueel een scheidsrechter zal benoemen. De kosten dezer zijn ten laste van de verliezende partij.~~

Artikel 71 - Vervanging van de beheerder syndicus

~~Wanneer de beheerder afwezig of onbevoegd is of zich onbevoegd verklaart, wordt zijn functie waargenomen door de mede-eigenaar met het grootste aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gelijkheid wordt de functie aan de oudste onder hen toebedeeld.~~

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

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

Sectie I/bis - controle organen van de mede-eigendom

Artikel 62 - Beheerraad van mede-eigendom

De beheerraad verplicht in te richten raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters.

De leden kunnen enkel verkozen worden onder de mede-eigenaars.

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

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

~~Bij afwezigheid van de voorzitter wordt zijn functie waargenomen door de mede-eigenaar met het grootste aantal duizendsten in de gemene delen.~~

~~De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt er verslag van uit bij de algemene vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende herstellingswerken; hij kan de beheerder opdracht geven de huisbewaarder te ontslaan.~~

~~De beheerder raad zal er over waken, dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke tot het minimum verminderd worden.~~

De beheerraad raad van mede-eigendom zal alleen dan deugdelijk kunnen beslissen, dan wanneer er éénparigheid van stemmen heerst onder de voorzitter en de twee bijzitters.

~~Wanneer geen eenparigheid van stemmen wordt bereikt, onder de voorzitter en de bijzitters, zal de eerstgenoemde een buitengewone algemene vergadering samenroepen voor zover het een punt betreft die zekere waarde heeft, maar niet dringend is.~~

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en 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.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende

opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

De commissaris van de rekeningen:

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

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

Sectie 2 - Huisbewaarder

Artikel 72

De huisbewaarder wordt door de ~~beheerder~~ syndicus aangeduid na goedkeuring door de algemene vergadering.

De eerste huisbewaarder wordt benoemd door de van het onroerend goed, die zijn vergoeding vaststelt.

Hij zal aangeworven en betaald worden per maand door de ~~beheerder~~ syndicus die hem zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

De huisbewaarder zal op gemeenschappelijke kosten woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien.

De huisbewaarder heeft slechts van de ~~beheerder~~ syndicus bevelen te ontvangen, dit zonder echter nadeel te berokkenen aan de eerbied en dienstvaardigheid welke hij aan alle mede-eigenaars van het onroerend goed evenals aan zijn bewoners verschuldigd is.

De dienst van de huisbewaarder zal al hetgeen omvatten wat gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen en onder meer:

- 1) De gemeenschappelijke plaatsen, voetpaden en koer in zeer zuivere staat van onderhoud houden;
- 2) de vuilniskoker wegruime;
- 3) De pakjes en boodschappen aannemen en ze ter beschikking van de bewoners houden;
- 4) de appartementen of lokalen welke te koop of te huur aangeboden worden laten bezoeken.
- 5) Over het algemeen alles te doen wat de ~~beheerder~~ syndicus hem zal opleggen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

OVERDRACHT VAN EEN PRIVATIEF KAVEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK V. - INRICHTING VAN HET WONINGSTATUUT

Sectie 1. - Verdeling der gemene lasten en ontvangsten.

Artikel 27. - Gemene lasten.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemene delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen, bepaald in de basisakte.

Dit reglement heeft een forfaitair karakter voor akte uitgaven zonder uitzondering dan deze betreffende de liften, zoals hierna wordt bepaald.

Artikel 28. - Samenstelling.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- 1) Verlichting en stroomverbruik der gemene delen.
- 2) De vergoeding van de ~~beheerder~~ syndicus, zijn bureelkosten en uitgaven voor correspondentie en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

- 3) De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubels.
 - 4) De terugbetaling van de verzekeringspremies die door de beheerder syndicus aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
 - 5) De aankoopkosten der vuilnisbakken.
 - 6) De aankoopkosten der verschillende benodigdheden van de huisbewaarder voor het reinigen en onderhouden van het onroerend goed.
 - 7) Het waterverbruik voor het onderhoud en reinigen van het gebouw.
 - 8) Borstels, emmers, sponzen, zeemvellen, lusters, lampen en dergelijke van gemene zaken.
 - 9) Het loon van de huisbewaarder.
 - 10) In één woord alle noodzakelijk uitgaven voor het onderhoud en herstel van de gemene delen, waarvan sprake in het woningstatuut van het onroerend goed, handwerk inbegrepen.
- Bovenstaande lijst is aanhalend en niet verplichtend.

Artikel 29. - Lift

De verzekering, het onderhoud, de herstellingen en de verbruikskosten en vernieuwingskosten van de lift alsook het stroomverbruik van de aandrijvende motoren, welke op speciale tellers is aangeduid, zullen onder de eigenaars en het gebouw verdeeld worden in verhouding tot hun aan deel in de duizendsten, zoals bepaald in de basisakte.

- De appartementen van het eerste verdiep zijnde de nummers 1, 2, 3 en 4, elk dertig/duizendsten, of samen honderd twintig/duizendsten.	120/1000
- De appartementen van het tweede verdiep, zijnde de nummers 5, 6, 7 en 8 elk zes en dertig/duizendsten, of samen honderd vier en veertig/duizendsten	144/1000
- De appartementen van het derde verdiep, zijnde de nummers 9, 10, 11 en 12 elk veertig/duizendsten, of samen honderd zestig/duizendste	160/1000
- De appartementen van het vierde verdiep, zijnde de nummers vier en veertig/duizendsten of samen honderd zes en zeventig duizendsten (13, 14, 15, 16)	176/1000
- De appartementen van het vijfde verdiep, zijnde de nummers 17, 18, 19 en 20 elk vijftig/duizendsten, of samen tweehonderd/duizendste	200/1000
- De appartementen van het zesde verdiep, zijnde de nummers 21, 22, 23 en 24, elk vijftig/duizendsten, of samen tweehonderd/duizendste	200/1000

TOTAAL: Duizendsten: Duizend.	1000/1000

Artikel 30. - Burgerlijke verantwoordelijkheid

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk wetboek) en over algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden volgens de formule van mede-eigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

Artikel 31. - Gemeenschappelijke lasten ten laste van één persoon

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij deze verhoging dienen af te dragen en te betalen.

Artikel 32. - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door het bestuur der belastingen op elke private eigendom worden geheven, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun duizendsten in de gemene delen van het onroerend goed.

Artikel 33. - Gemeenschappelijke ontvangsten.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemene delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

Sectie 2. - Herstellingen. Werken.

Artikel 32.-

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het gebouw zullen door de mede-eigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw. Zij zullen uitgevoerd worden door een firma, aangeduid door de ~~beheerraad~~ algemene vergadering.

Hetzelfde geldt voor herstellingen en werken uit te voeren aan privaatieve delen, maar welke verbonden zijn aan gemene delen van het gebouw en deze zouden kunnen beschadigen, zoals sanitaire leidingen, enzo..

Artikel 35. - Aard der herstellingen.

De herstellingen en werken worden in ~~drie twee~~ categorieën ingedeeld:

Enerzijds:

A. Dringende herstellingen.

Anderzijds:

B. Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

C. Niet-noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een genoegen of een verbetering medebrengen.

Artikel 36. - Dringende herstellingen

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de ~~beheerder~~ syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te vragen. De mede-eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, de tussenkomst van de ~~beheerder~~ syndicus en de ernst der herstellingen betwisten.

Artikel 37. - Onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen.

~~Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau (de voorzitter en twee bijzitters), die aldus de beheerraad vormen algemene vergadering beslissend met een van drie / vierde meerderheid. De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.~~

Artikel 38. - Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering medebrengen.

~~Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars die minsten 1/4 van het onroerend goed bezitten, en zullen dienen onderworpen te worden aan een buitengewone algemene vergadering. Deze werken mogen maar beslist worden met éénparigheid van stemmen. Zij kunnen evenwel moeten besloten worden in de algemene vergadering door een meerderheid die de 3/4 der uitgebrachte stemmen vertegenwoordigt van het onroerend goed, op voorwaarde dat deze meerderheid zich verbindt integraal de uitgaven van deze soort werken af te dragen en te betalen.~~

Artikel 39. - Modaliteiten.

De mede-eigenaars zullen door appartementen en andere private lokalen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden vanaf 1 juli tot 1 oktober, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan. De herstellingen aan het dak zullen altijd mogen gevraagd worden en uitgevoerd worden, zonder voorgaande regels in acht te moeten nemen.

Wanneer de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of privaat lokaal te overhandigen aan een lasthebber wonende in de gemeente KNOKKE en van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden aan de ~~beheerder~~ syndicus en de huisbewaarder, derwijze men van allen zijne toegang tot de privaatieve lokalen kan hebben indien het noodzakelijk mocht zijn.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen waartoe zal besloten worden volgens voorgaande voorschriften.

Sectie 3. - Verzekeringen.

Artikel 40. - Bepaling.

De verzekering zowel van de privaatieve zaken met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle de vereniging van mede-eigenaars bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden, dit door de zorgen van de ~~beheerder~~ syndicus, dit alles voor de bedragen vast te stellen door de algemene vergadering.

Er zullen onder andere polissen onderschreven worden:

1) tegen brandgevaar, alle ontploffingen en andere gewone risico's, waaronder het verhaal der geburen, huurrisico's en genotsverlies;

2) burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw;

3) tegen werkongevallen "Polis Wet" voor de personen die het onderhoud van het gebouw verzekeren;

4) Burgerlijke verantwoordelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door derden of werknemers, en deze veroorzaakt door het gebruik der liften.

De bedragen voor dewelke genoemde verzekeringen zullen afgesloten worden, zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De ~~beheerder~~ syndicus zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, die hem zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom. De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de ~~beheerder~~ syndicus deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de eigenaars-verkopers bij een verzekeringsmaatschappij naar hun keus en voor een duur van tien jaar.

De verzekeringen aldus afgesloten zullen bij iedere verkoop door de nieuwe eigenaars overgenomen worden. Ook alle andere verzekeringen zullen bij dezelfde maatschappij dienen afgesproken te worden. De mede-eigenaars dienen de ~~beheerder~~ syndicus te verwittigen van de eventuele verhoging of verlaging hunner risico's.

Artikel 41. - Polissen.

Iedere eigenaar zal het recht hebben een exemplaar van de polissen op te eisen.

Artikel 42. - Bijpremie

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep dat door een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der mede-eigenaars, uitgeoefend wordt, zal hij de bijkomende premie uitsluitend ten zijnen laste dienen te nemen.

Artikel 43. - Rampen, Inningen van vergoedingen

In geval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polissen door de ~~beheerder~~ syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering vastgesteld en worden geplaatst op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Doch zal er noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 44. - Aanwenden der vergoedingen

De vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

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

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

~~A) Indien het een gedeeltelijke ramp is:~~

~~Zal de bekeerder de vergoeding door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde delen terug in goede staat te herstellen indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling niet voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal dat deze laatsten zouden kunnen hebben tegen die ui hoofden van de herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde van zijn goed zou, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstellingen overtreft verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding tot hun aandeel in gemene delen.~~

~~B) Indien het een totale ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van de geheelheid der stemmen van het gebouw. IN geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der herbouwingswerken, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in mede-eigendom, en zal dit overschot eisbaar zijn binnen drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn. Evenwel in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw 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 die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hier toe een aanvraag zouden indienen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan, of indien allen niet wensten aan te nemen, aan degenen der mede-eigenaars die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het ontroerend goed, wijl wij nochtans het aandeel behouden in de vergoeding welke hen toekomt.~~

~~De overlatingsprijs bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de rechtbank benoemd, op eenvoudig bevel op vordering van de meest gereede partij, en met recht voor deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.~~

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

~~Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of openbaar verkocht worden.~~

~~In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn.~~

~~Zelfs in geval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden, kan de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van de 3/4 der duizendsten, de heropbouw van het onroerend goed beslissen. De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen alsdan onder de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke rechten zoals bepaald in de basisakte.~~

Artikel 45. - Afwijkingen

A) Indien door de eigenaars verfraaiingen aan hun eigendom worden uitgevoerd, zal het hun toekomst deze op hun kosten te doen verzekeren. Zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen laten verzekeren, doch met last de aldus ontstane bijpremie af te dragen en te betalen, zonder dat de andere mede-eigenaars zullen dienen tussen te komen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van heropbouw.

B) De eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle laste eb premies van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hier over vrij kunnen beschikken.

Artikel 46. - Meubels, huurrisico's, verhaal geburen

Iedere eigenaar of gebruiker van een deel van het onroerend goed zal gehouden zijn, zijn meubels voor een voldoende bedrag tegen brand, bliksem en ontploffingen te doen verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij door de algemene vergadering erkend. Het zelfde geldt voor zijn huurrisico's, verhaal van geburen enz.

Artikel 47 - Verzekering "LIFT"

Door de zorgen van de ~~beheerder~~ syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemde persoon aan het gebouw. De premiën zullen betaald worden door de ~~beheerder~~ syndicus aan wie zij zullen terugbetaald worden door ieder der mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de lasten der liften, zoals bepaald in de basisakte.

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

HOOFDSTUK IV/BIS. - RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

§ 2. 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.

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

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet 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.

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

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

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

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

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

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

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

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

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

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

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn op de ingang deur, 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 de bewoner, de dag en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

Artikel 61 - Gevaarlijke en ontvlambare stoffen

In het gebouw mag niets gevaarlijks of ongezonds opgeslagen worden. De bewoners zullen er over waken dat er in de kelders of garages geen waren of eetwaren neergelegd worden, welke in staat van ontbinding verkeren. Zonder de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering mag geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen toegelaten worden.

[artikelen 62 t.e.m. 72 werden verplaatst naar het reglement van mede-eigendom]

ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 73 - Interpretatie van het reglement.

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen en onder hen) en de ~~beheerder~~ syndicus, en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of het reglement van inwendige orde, zullen aan het oordeel van de ~~bevoegde rechtbank algemene vergadering~~ onderworpen worden, ~~de welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.~~

~~Indien een akkoord wordt bereikt, zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.~~

~~Zo het geschil blijft voortbestaan, zal er gehandeld worden, zoals voorzien in artikel zeventig van tegenwoordig reglement.~~

Artikel 74 - Bewaring en uitdeling van het reglement

Het bij deze aanvaarde reglement werkelijk statuut en reglement van inwendige orde, zal onder de rang van de minuten van notaris VALERIEN VERHEECKE te KNOCKE nedergelegd worden.

Hieraan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd.

Dit reglement dient ofwel in zijn geheel overgeschreven te worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom hebben, en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit van eigenaar te zijn, bewoners en titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en plichten die er kunnen of zullen uit voortspruiten zijn getreden.

Artikel 75 - Woonstkeuze

In elke overeenkomst of contract aangaande een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonstplaats voor de rechtspraak dienen te verkiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw.


Bij gebreke zal deze woonplaats rechtens verkozen worden in het gebouw zelf.

Aldus opgemaakt te Knokke, de ...

"Ne varietur"

Gehecht aan een basisakte op heden verleden voor de ondergetekende Notaris Verheecke.

Geregistreerd te KNOCKE-HEIST
Essentiering bladen ... veel renvooien.
op 24 APR. 2012
Reg ..6..., boek ..31, blad ...28., vak ..9...
ontvangen · vijfentwintig Euro (25,00 EUR)

De eerstaanwezend
Inspecteur

D. TAVERNIER

